Lørenskog kommune

Vedtatt dato:
Dato, utkast: 03.09.2026

Reguleringsplan for Felt I, Ahus

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2025002

Saksnummer 26/20316

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for en videre utvikling av Akershus universitetssykehus. Utbyggingen vil foregå i flere etapper. Området skal fremstå som et helhetlig, funksjonsdrevet anlegg med god balanse mellom bygningsvolum og uteområder.

Begrepsbruk:

Felt I: Del av Ahus Nordbyhagen (ref. plan-ID 2001004 "Sentralsykehuset i Akershus", vedtatt 07.03.2001)

NSB: Nytt somatikkbygg i sørøstre del av felt o_HOM1

KSB T2: Nytt bygg i vestre del av o_HOM1

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres etter kommunens gjeldende 3-trinnsstrategi.

Trinn 1: Nedbør med volum 10 mm og varighet over 10 minutter skal håndteres lokalt og åpent.
Trinn 2: 5-års nedbør med klimafaktor 1,4 skal håndteres ved hjelp av fordrøyning.
Trinn 3: Det skal være trygge flomveier for 100-års nedbør med klimafaktor 1,5.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger som legger til rette for infiltrasjon, rensing og forsinkelse. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, overflatevann, drensvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor det respektive tiltaksområdet og områder som påvirkes, samt for anleggsperioden. Grønne tak skal vurderes for nye bygg. Flomveier skal kartfestes i forbindelse med detaljprosjektering for å sikre at nedbør fra tilgrensende nedbørsfelt ivaretas tilstrekkelig etter utbygging.

2.2 Støy

Tabellene 2, 4 og 5 fra retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for henholdsvis anleggs- og driftsfasen. Støy fra framtidig helikoptertrafikk med landingsplass innenfor bestemmelsesområde #1 skal utredes ved søknad om konsesjon for helikopterlandingsplass.

2.2.1 For nye tiltak innenfor planområdet

- Nye utendørs oppholdsarealer skal ha støynivå Lden ≤ 55 dB.

2.2.2 Støy i anleggsperioden

- Anleggsstøy skal normalt ikke overstige grenseverdiene i kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021.
- Dersom grenseverdiene overskrides skal naboer som blir utsatt for støy over anbefalte grenseverdier varsles i god tid før arbeidene starter. Iverksetting av avbøtende tiltak skal vurderes.
- Det skal ikke forekomme støyende arbeider som sprenging, boring, pigging, peling og spunting i helger og på hverdager mellom kl. 19:00 og 07:00.

2.3 Luftforurensning i anleggsperioden

Retningslinjer for begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet skal legges til grunn, i tråd med Kapittel 6 i Retningslinje T-1520. Følgende tiltak mot støvforurensning skal følges opp:

- Støvdemping/vanning ved utgraving av masser og rivearbeider
- Rengjøring av dekk på anleggskjøretøy før utkjørsel på offentlig vei
- Tildekking av last dersom stor støvspredning ved transport av masser

2.4 Trær

Eksisterende trær skal bevares, med mindre fjerning er nødvendig av hensyn til gjennomføring av tiltak. Trær som fjernes skal erstattes innenfor samme tiltaksområde, men dersom dette ikke er mulig, skal de erstattes annet sted innenfor planområdet. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1meter over terreng som fjernes skal erstattes med minimum dobbelt antall trær innenfor planområdet. Trær skal sikres tilstrekkelig rotsone.

2.5 Beplantning

Det skal hovedsakelig brukes stedegne og pollinatorvennlige arter. Ny vegetasjon skal være allergivennlig, variert og ha estetiske kvaliteter gjennom året. Bruk av nyttevekster tillates. Beplantningsplan skal følge sammen med utomhusplan i forbindelse med tiltak.

3. Dokumentasjonskrav

3.1 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse for ny bebyggelse skal det følge utomhusplan for hvert byggetiltak over BYA 100 m2 med tilliggende utomhusarealer som berøres av tiltaket. Avgrensning av utomhusarealer skal fremgå av kart/illustrasjon og omfatte arealer og anleggsområder som funksjonelt og fysisk inngår i tiltaket, herunder adkomst, uteoppholdsarealer, grønnstruktur og tekniske anlegg.

Utomhusplanen skal godkjennes av rette myndighet.

Planen skal som minimum vise:

- opparbeidelse av alle ubebygde arealer
- oppholdsarealer og møblering
- intern trafikkavvikling med kjørearealer, varelevering og gangarealer
- parkeringsarealer for bil og sykkel, inkludert HC og korttidsparkering
- oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy
- sykkelhotell, trafoer og andre tekniske installasjoner
- eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold
- håndtering av overvann og snø
- flomveier
- vegetasjon og trær, herunder hvilke trær som skal bevares og erstattes
- forstøtningsmurer, ramper og trapper
- sammenheng mellom utearealer, bebyggelse, grønnstruktur og samferdselsanlegg

Utomhusplanen skal redegjøre for ulik bruk, herunder:

- allment tilgjengelige oppholdsarealer og møteplasser
- skjermede utearealer tilknyttet spesifikke funksjoner, som behandlings- og oppholdsarealer for pasientgrupper

Det skal utarbeides beplantningsplan som del av utomhusplanen der eksisterende og/eller framtidige grøntarealer berøres. Planen skal redegjøre for vegetasjonsvalg, prinsipper for planting og hvordan stedegen vegetasjon ivaretas.

3.2 Massehåndteringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en massehåndteringsplan for tiltaket. Den skal godkjennes av rette myndighet.

- Det skal utarbeides massehåndteringsplaner for alle omsøkte byggetiltak i planområdet.
- Masser skal håndteres og disponeres i henhold til gjeldende regelverk, herunder krav til håndtering av forurensede masser.
- Mellomlagring av masser i planområdet tillates kun på områder der geotekniske forhold er dokumentert egnet for oppfylling.
- Det skal iverksettes nødvendige tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Håndtering skal skje i henhold til gjeldende veiledere, herunder Miljødirektoratets veileder M-982 eller senere gjeldende veileder.
- Fremmede arter skal kartlegges, og tiltaksplan for håndtering av fremmede arter utarbeides.

3.3 Rigg- og marksikringsplan

Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en rigg- og marksikringsplan for de bygge- og anleggsområder som berøres av det aktuelle utbyggingstiltaket. Regulerte arealer for grønnstruktur skal unngås i størst mulig grad. Planen skal redegjøre for rekkefølge, avgrensning og innhold i den enkelte byggefase, og vise hvordan anleggsarbeidene kan gjennomføres på en forsvarlig måte. Planen skal godkjennes av rette myndigheter innenfor de berørte fagområdene.

Rigg- og marksikringsplanen skal minimum vise:

- avgrensning av anleggsområde (anleggssone)
- riggområder, midlertidige deponier og anleggsfunksjoner
- plassering av midlertidige tekniske installasjoner og anleggsmaskiner
- anleggsgjerder, sikringsområder og trær som skal bevares og erstattes
- midlertidig adkomst for gående, syklende og kjørende, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter forbi og gjennom anleggsområdet
- hvordan nødvendig beredskap og framkommelighet for sykehusets drift og utrykningskjøretøy ivaretas i anleggsperioden
- kjøre- og gangadkomst til berørte eiendommer
- overvannshåndtering i anleggsperioden og tiltak for å hindre avrenning utenfor anleggsområdet

3.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en MOP iht. *NS 3466:2009 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen* som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i prosjekterings-, bygge- og anleggsfasen, og som tar utgangspunkt i miljøprogrammet som følger reguleringsplanen. MOP skal godkjennes av rette myndighet innenfor de berørte fagområdene.

3.5 Parkeringsregnskap for bil og sykkel
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges et parkeringsregnskap som dokumenterer hvordan tiltaket bidrar til å oppfylle delfeltets samlede parkeringskrav for bil og sykkel. Regnskapet skal vise totalt antall plasser for feltet, hvilke plasser som allerede er etablert, hvilke plasser som opparbeides med gjeldende tiltak, og gjenstående behov.

3.6 Geoteknikk
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon av geoteknisk lokalstabilitet som skal være godkjent av rette myndighet.

3.7 Detaljert VAO-plan
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for håndtering av overvann, vann- og avløpsanlegg og brannvann som skal følge av § 2.1. og være godkjent av rette myndighet.

3.8 Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg
Ved søknad om tiltak som berører offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge byggeplan for de aktuelle samferdselsanleggene, godkjent av veimyndighet.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Helse og omsorgsinstitusjon (o_HOM1 og o_HOM2). Fellesbestemmelser

a) Utforming bebyggelse: Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming i volumer, vindusplassering, materialbruk og fargevalg. Det visuelle uttrykket skal være funksjonsdrevet og ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende hovedbygningene til sykehuset. Nær- og fjernvirkning skal dokumenteres.

b) Utforming uteområder: Utearealer skal opparbeides med funksjonelle og tilgjengelige oppholdsarealer, gode forbindelseslinjer og møteplasser, høy grad av miljøskapende beplantning og bruk av naturlige materialer.

c) Bruk og funksjoner: Det tillates sykehusformål, forskning, undervisning, mindre utsalgssteder og sykehusrelaterte servicefunksjoner, samt tilhørende utearealer, forbindelseslinjer for gående og syklende og parkering.

d) Plassering: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Der det ikke er byggegrenser, gjelder formålsgrenser som byggegrenser.

e) Høyder: Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som angitt på plankartet. Tekniske installasjoner og takoppbygg skal som hovedregel være en integrert del av byggets arkitektoniske uttrykk. Eventuelle tekniske oppbygg som ikke inngår i det arkitektoniske uttrykket skal maksimalt dekke 40% av takflaten og være tilbaketrukket fra gesims tilsvarende antall meter som høyde på det tekniske oppbygget.

f) Byggegrenser uten høydeangivelse: Der maksimale gesimshøyder ikke er angitt i plankart tillates kun mindre bygg og tiltak med maksimalt BYA 50 m², for funksjonelle behov som sykkelboder/-hoteller, trafoer, overbygde oppholdsplasser og nødvendige tiltak for sykehusets drift. Tiltakene inngår i beregning av utnyttelse for det enkelte delfelt.

g) Midlertidige anleggsområder ifm. byggetiltak skal fortrinnsvis plasseres utenfor regulert grønnstruktur.

h) Parkering for bil: Parkeringsplassene skal inkludere plasser for ansatte, besøkende og HC-plasser. Korttidsplasser for ambulanser og operative kjøretøy kommer i tillegg.

i) Parkering for sykkel: Sykkelparkering skal plasseres nær innganger til de ulike avdelingene. Minimum 30% av sykkelparkeringen skal være overdekket. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplasser skal tilpasses lastesykler med sidestilt låsestativ.

4.1.2 Helse og omsorgsinstitusjon (o_HOM1)

Utforming ny bebyggelse (NSB og KSB T2)

Ny bebyggelse skal fremstå som nøktern og funksjonsdrevet, med tydelig vekt på holdbarhet. Fasadeuttrykket skal være stramt og rytmisk, balanserte vindusfelt og en dempet materialpalett som gir byggene et robust og tidløst preg.

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse: % BYA = 60 %.

Parkering

Bil: Det tillates maksimalt 70 bakkeparkeringsplasser, hvorav minimum 8 HC-plasser nær byggenes innganger.

Sykkel: Det skal anlegges minimum 400 p-plasser fordelt på o_HOM1 og GAA.

4.1.3 Helse og omsorgsinstitusjon (o_HOM2)

I tillegg til bruk og funksjoner nevnt i bestemmelse 4.1.1.c) rommer feltet driftstekniske funksjoner som varemottak, renovasjon, vaskeri og kjøkken. Eksisterende trafo ved dagens plassering mot Bolettes vei og Sykehusveien skal videreføres og tillates utvidet innenfor byggegrense.

Maksimal utnyttelse: % BYA = 50 %.

Parkering

Bil: Det tillates maksimalt 140 bakkeparkeringsplasser, hvorav minimum 8 HC-plasser nær byggenes innganger.

Sykkel: Det skal anlegges minimum 200 p-plasser fordelt på o_HOM2 og GAA.

4.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Park (PA1)

Trevegetasjonen skal i hovedsak ivaretas. Eksisterende lekeapparater kan videreføres og erstattes ved vedlikeholdsbehov, forutsatt at de tilpasses områdets naturkvaliteter. Det tillates plassert et «friluftssykehus», BYA inntil 50 m2, maksimalt én etasje, innenfor parkens vestre del. Eksisterende trafo skal videreføres. Parken skal være åpen for allmenn ferdsel og opphold.

4.2.2 Park (PA2)

Arealet skal ha en parkmessig utforming. Drift og vedlikehold av eksisterende teknisk installasjon og kunstverk (utluftingsanlegg) over og under grunnen tillates.

4.2.3 Kombinert grønnstruktur / Bebyggelse og anlegg - Helse og omsorgsinstitusjon (GAA)

Vegetasjon, naturkvaliteter og utendørs oppholdsarealer skal ivaretas og styrkes. Opparbeidelse i feltet skal ha stor grad av naturlige og permeable dekker, slitesterke materialer og tilrettelagte oppholdssoner og møteplasser.

Tekniske installasjoner og konstruksjoner for sykehusets drift samt sykkelhotell og overbygde oppholdsplasser i en etasje tillates, med maksimal BYA 50 m² per tiltak, og totalt 400 m². Slike konstruksjoner plasseres og utformes slik at de ikke bryter grønnstrukturens helhetlige karakter og forbindelseslinjer.

Feltet skal være allment tilgjengelig.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veier, inkludert fortau, gang-/sykkelvei skal prosjekteres og opparbeides med god fremkommelighet og sikkerhet for alle trafikkgrupper. Alle tiltak på arealer regulert til offentlige samferdselsanlegg skal være i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

4.3.2 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det tillates kryssing av regulert annen veigrunn og gangarealer der avkjørsler er vist. Nøyaktig plassering av nye avkjørsler godkjennes ifm. rammesøknad for nye tiltak.

4.3.3 Annen veggrunn - grøntareal, AVG

Arealer regulert til AVG skal opparbeides som grøntareal knyttet til veganlegget og benyttes til overvannshåndtering/grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner/rørføringer i grunnen.

Plassering av eksisterende trafo langs Täby vei innenfor formålet videreføres.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (sone H560_1) Hensynssone naturmiljø

Hensynssonen omfatter rødlistearten Marianøkleblom som vokser flere steder på den opphøyde gressvollen. Innenfor området tillates ikke graving eller lagring av masser eller materialer. Dagens bruk og skjøtsel videreføres. Klipping av gresset under blomstring (vår) skal unngås.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1 (Helikopterlandingsplass)

Innenfor området tillates etablert helikopterlandingsplass med forutsetning av at tiltak gis nødvendig konsesjon og godkjenning fra Luftfartstilsynet. Plattform med tilhørende trapperom, heishus, og tekniske installasjoner kan oppføres innenfor maksimal gesims i sone #1.

Dokumentasjonskrav:
Ved søknad om etablering av helikopterlandingsplass innenfor felt o_HOM1, skal følgende dokumentasjon framlegges i tråd med krav fra luftfartsmyndigheter:

- Støyvurdering iht. T1442/2021
- Miljøutredning
- Medvirkning for berørte parter
- Dokumentasjon av sikkerhetsavstander
- ROS-analyse

6.2 Bestemmelsesområde #2 (parkeringsplasser og aktivitetspark)

Innenfor området tillates inntil 70 bakkeparkeringsplasser og etablering av aktivitetspark på minimum 1000 m2. Aktivitetsparken skal tilrettelegge for rekreasjon, lek og variert fysisk trening for barn, unge og voksne. Det skal fortrinnsvis benyttes naturmaterialer og naturlige, permeable dekker. Rundt parkeringsplassen skal det etableres vegetasjon i form av trær og busker som gir en skjermende effekt for omgivelsene. Innenfor aktivitetsparken skal det avsettes tilstrekkelig arealer til overvannshåndtering.

Deler av aktivitetsparken kan etableres innenfor gul støysone, uten krav om støyskjerming.

6.3 Bestemmelsesområde #3 (NSB)

Nytt sykehusbygg (NSB) plasseres innenfor avsatt bestemmelsesområde #3.

6.4 Bestemmelsesområde #4 (KSB T2)
Nytt sykehusbygg (KSB T2) plasseres innenfor avsatt bestemmelsesområde #4.

6.5 Bestemmelsesområde #5 (midlertidig rigg- og anleggsområde)
Området tillates brukt midlertidig som rigg- og anleggsområde tilknyttet byggeprosjekt for NSB (o_HOM1). Innenfor området tillates nødvendige midlertidige tiltak og funksjoner for anleggsgjennomføringen, herunder brakkerigg, anleggsveier og kjørearealer, mellomlagring av masser og materialer, samt oppstilling av anleggsmaskiner og annet nødvendig anleggsutstyr.

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Felt o_HOM1 og o_HOM2

7.1.1 Før tillatelse til tiltak
a) Tiltak som berører område med høyspenningsanlegg i bakken skal være avklart med ledningseier.

7.1.2 Før igangsettingstillatelse
a) Vegetasjon, trær og andre elementer som bevares skal være fysisk sikret mot skader i anleggsfasen.
b) Tiltak for myke trafikanters sikkerhet og midlertidig omdirigering rundt sikringsområdet i anleggsperioden skal være etablert.
c) Ved behov for midlertidige støytiltak i forbindelse med anleggsstøy skal disse være gjennomført før arbeider i det berørte området igangsettes.

For o_HOM2
d) Erosjonssikring i Vittenbergbekken skal være ferdigstilt.

7.1.3 Før bebyggelse tas i bruk/ ferdigattest
a) Utomhusarealer i tråd med godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet. Dersom midlertidig brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret skal beplantning på uteoppholdsareal være ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.
b) Overvannsløsning, vann- og avløpsanlegg skal være ferdig etablert.
c) Tiltak iht. byggeplan for offentlige samferdselsanlegg skal være ferdig etablert.

For NSB
d) Midlertidig rigg- og anleggsområde innenfor bestemmelsesområde #5 skal være ferdig opparbeidet og innlemmet i det kombinerte grønnstrukturområdet GAA i tråd med godkjent utomhusplan. Aktivitetsparken i bestemmelsesområde #2 skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

For KSB T2
e) Offentlig gang- og sykkelvei o_GS1 skal være ferdig opparbeidet.