

Lørenskog kommune
v/Karin Linda Glorvigen

IN'BY AS
Industrigata 59
0357 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

Planinitiativ for detaljregulering av felt I, Ahus gnr./bnr. 113/1, 313, 314, 219 m.fl., Plan id: 2025002



Innhold

Oppdatert planinitiativ etter oppstartsmøtet 22.09.2025	3
1. Formålet med ny reguleringsplan.....	3
2. Begrunnelse for ny detaljreguleringsplan for felt I og etterfølgende områderegulering for Nordbyhagen	4
3. Planområdets beliggenhet og avgrensning	5
4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
5. Utbyggingsvolum og arealregnskap	10
6. Byggehøyder	12
7. Byggegrenser	13
8. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	14
9. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser	14
10. Tiltakets virkning utenfor planområdet	15
11. Planstatus – forhold til overordnede føringer, kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid.....	16
12. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	18
13. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.....	18
14. Plandokumenter, utredningstemaer og fagnotat	19
Utredningstemaer og avgrensning mellom detaljregulering og områderegulering	19
15. Rekkefølgebestemmelser	Feil! Bokmerke er ikke definert.
16. Prosesser for samarbeid og medvirkning, vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og berørte offentlige organer og andre som skal varsles om planoppstart	21
17. Kontaktinformasjon	22

Oppdatert planinitiativ etter oppstartsmøtet 22.09.2025

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 22.09.2025 med Lørenskog kommune. I møtet ble det avklart at planarbeidet skal gjennomføres som ny detaljreguleringsplan for felt I, og ikke som planendring slik det opprinnelig ble foreslått. Planinitiativet er derfor revidert og oppdatert i tråd med avklaringene fra oppstartsmøtet og senere dialogmøte med kommunen.

1. Formålet med ny reguleringsplan

Forslagsstiller Ahus har behov for økt areal tilknyttet kliniske tjenester (diagnostikk, behandling, rehabilitering og forebygging). Dette skyldes økt befolkningsvekst og aldrende befolkning innenfor sykehusets opptaksområde. For å øke kapasiteten planlegges det derfor å etablere et nytt somatikkbygg (NSB), samt oppdatere gjeldende plangrunnlag med nytt senter for Sykehusbasert psykisk helsevern (PHN) med tilhørende adkomster, parkeringsplasser, gang-/sykkelveier mm.

PHN består av to nye bygg for Voksenpsykiatri (VOP) og Barne- og ungdomspsykiatri (BUP)). PHN-byggene fikk innvilget dispensasjon fra byggegrenser i gjeldende reguleringsplan 35-2-01 den 13.10.2022 og er for tiden under oppbygging.

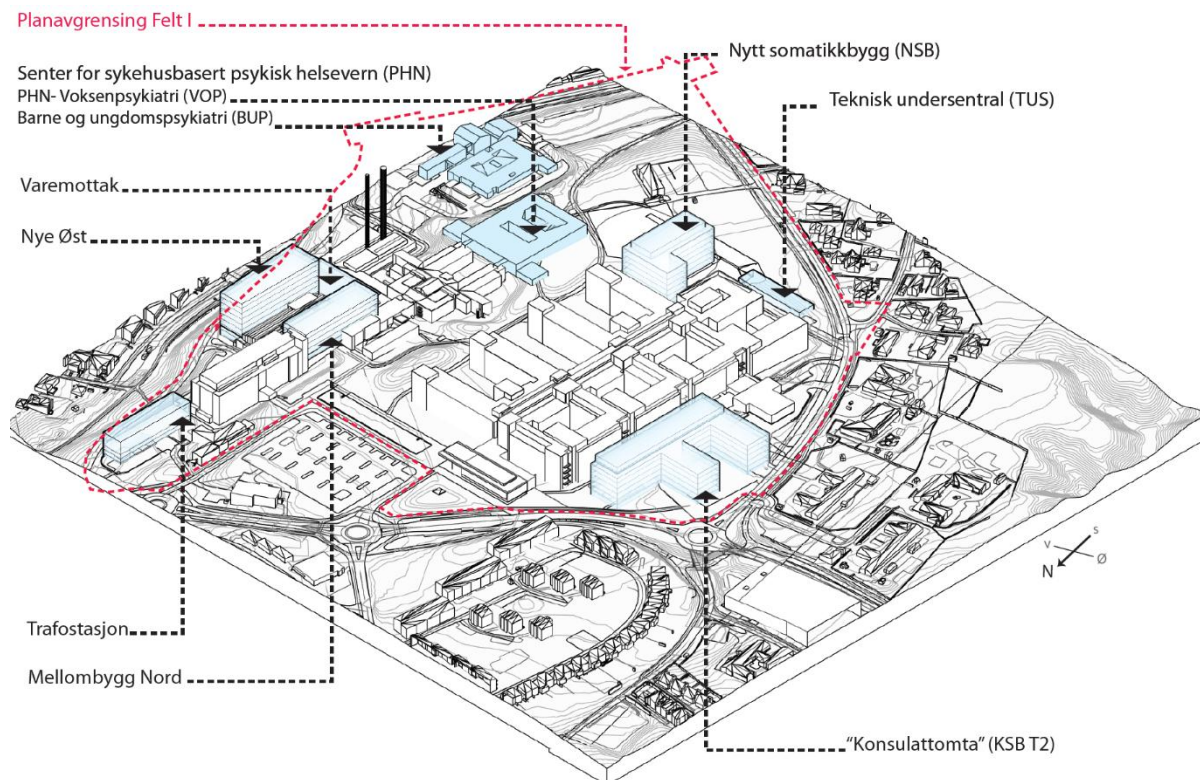
I tillegg til nytt somatikk- og psykiatribygg (NSB og PHN) har forslagsstiller behov for en rekke mindre byggeprosjekt for å oppgradere eksisterende bebyggelse med diverse tilbygg, ombygginger og lignende, samt etablering/oppgradering av nødvendig infrastrukturiltak med tilhørende anlegg.

Ny reguleringsplan skal også gi nødvendige rammer for fremtidige sykehusutbygginger som ligger lenger frem i tid.

Tiltakene foreslås plassert og regulert på hovedtomten til sykehuset, definert som felt I, samt noe tilliggende vegareal mv.

For å gjennomføre de nye tiltakene er det behov for å utvide arealet til formålsfeltet «område for offentlig bebyggelse» (dette er formålet i 35-2-01 og er iht. utgått kartforskrift). Det skal lages et nytt reguleringskart for felt I som vil være i henhold til ny kart- og planforskrift (som trådte i kraft 25. juli 2025). Oppdatert plankart vil inneholde justerte byggegrenser og -høyder sammenlignet med gjeldende regulering.

Ettersom nåværende plan 35-2-01 er vedtatt etter forrige plan- og bygningslov av 1985 er det hensiktsmessig å oppdatere planen for felt I med gjeldende lov av 2008 med tilhørende forskrifter.



Figur 1. Aksonometrisk tegning med oversikt over utbyggingsprosjektene som omtales i planinitiativet. Perspektiv fra nordvest. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture.

2. Begrunnelse for ny detaljreguleringsplan for felt I og etterfølgende områderegulering for Nordbyhagen

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at det skal utarbeides en helhetlig plan for utviklingsområdet, Ahus/Nordbyhagen. Ahus vil derfor også utarbeide en områderegulering som skal gi overordnede rammer for struktur, funksjoner, mobilitet, grønnstruktur og langsiktig utvikling av hele området.

Områdereguleringen vil få en egen planprosess og separat oppstartskunngjøring

Områdereguleringen skal sikre en samlet utviklingsstrategi for utviklingsområdet i tråd med kommuneplanens mål.

Dette planinitiativet gjelder imidlertid for oppstart av planarbeid for ny detaljreguleringsplan for felt I, på Nordbyhagen. Denne detaljreguleringsplanen vil utarbeides f parallelt med den overnevnte områdereguleringen. Det legges opp til en slik prosess da Ahus har et kritisk behov for fremdrift for nødvendige kapasitetsøkende tiltak, for ivaretagelse av behandlingstilbudet.

Denne planen skal fastsette formål, byggegrenser, høyder og øvrige reguleringsmessige rammer som er nødvendige for å fremme byggesak i tide og gi forutsigbarhet for de mest tidskritiske sykehusprosjektene.

3. Planområdets beliggenhet og avgrensning

Planområdet er på ca. 139 mål og er lokalisert øst i Lørenskog kommune, om lag 3 km fra Lørenskog sentrum og sør for RV 159 (Strømsveien). Forslagsstiller foreslår å utvide felt I vestover, noe som vil øke planområdet til ca. 142 mål. Planområdet inneholder sykehusbebyggelse (hovedsykehusbygg, akuttmottak, ortopedisk akuttpoliklinikk, Senter for sykehusbasert psykisk helsevern-PHN). Vest og nord for planområdet finnes blant annet administrasjons- og boligbebyggelse, barnehager, annen sykehusrelatert bebyggelse (Norsk Luftambulanse basestasjon, NKS Helsehus), samt parkeringshus og parkeringsplasser på terreng. I øst og sør grenser planområdet til boligbebyggelse.



Figur 2. Ortofoto (skrå) av Nordbyhagen og Ahus sett fra sør. Avgrensing for planarbeid er vist med hvit stiplede strek. Illustrasjon: IN'BY.

I den nye detaljreguleringsplanen foreslås det å videreføre relevante deler av gjeldende regulerings bestemmelser for felt I (plan 35-02-1) i oppdatert form, herunder enkelte av fellesbestemmelsene som fortsatt er hensiktsmessige.



Figur 3. Forslag til planavgrensning for felt I. Illustrasjon: IN'BY.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Nytt somatikkbygg (NSB)

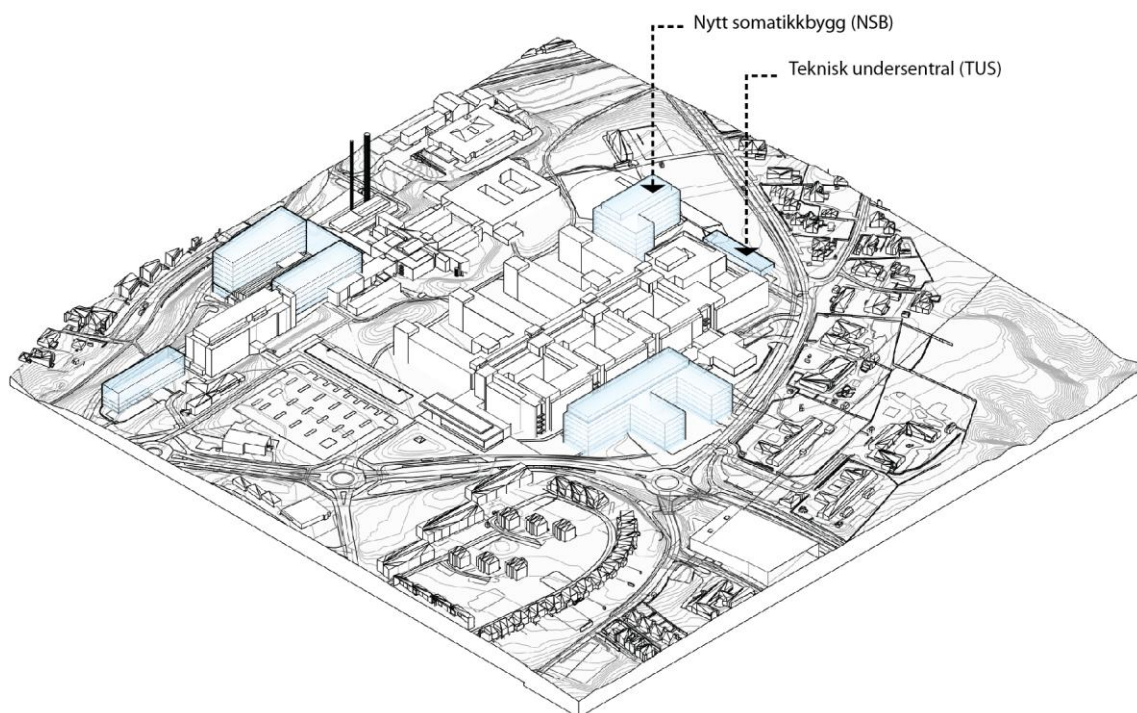
NSB skal bidra til å dekke det økte kapasitetsbehovet for senger, poliklinikk, dagbehandling og bildiagnostikk i årene fremover.

Det arbeides med ett alternativ for NSB/senge- og bildebygg, som planlegges å være på 1912 m² BYA. NSB er foreslått plassert ved Hovedbyggets sørøstre hjørne, sørvest i felt I, for å kunne kobles på eksisterende Hovedbygg via en underjordisk kulvert for varetransport og annen logistikk, og via en glassbru over terreng for bruk av pasienter, ansatte og besøkende.

Utnyttelsesgraden foreslås å være i samsvar med gjeldende plans bestemmelser innen felt I, BYA%=35%. I og med at planendringen foreslår en utvidelse av formålsfeltet felt I, innebærer det i seg selv en mindre økning i utnyttelsen totalt sett.

Ny energisentral/teknisk undersentral (TUS)

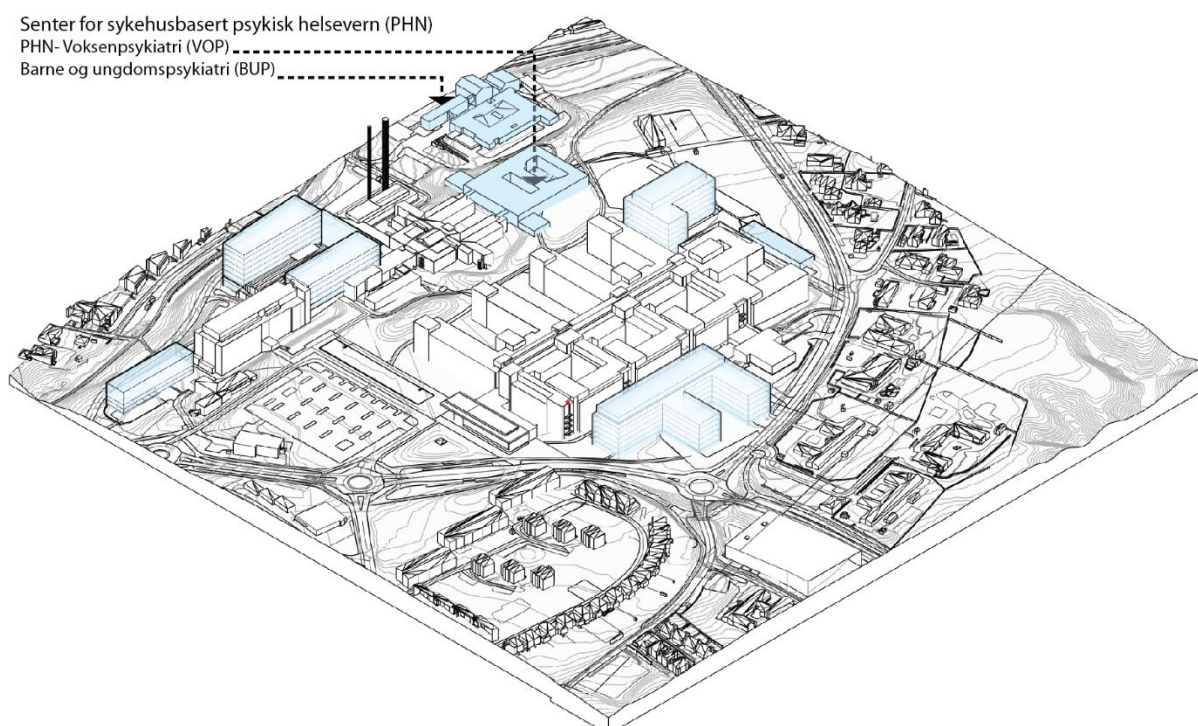
Ny energisentral vurderes plassert sør for Hovedbygget og vest for nytt somatikkbygg (NSB) på areal som i dag benyttes til biloppstilling. Det er ikke avklart om dette er den endelige plasseringen. Energisentralen planlegges å være på 779 m² BYA. Eventuell utbygging av ny energisentral vil skje senere og trolig ikke som del av byggesaken for NSB.



Figur 4. Nytt somatikkbygg (NSB) og ny Teknisk undersentral (TUS) foreslås plassert sørvest for hovedbygget på felt I.
Illustrasjon: Nordic Office of Architecture

Senter for sykehusbasert psykisk helsevern (PHN)

Det er en pågående utbygging av Senter for sykehusbasert psykisk helsevern (PHN), bestående av ny voksenpsykiatri (VOP) og ny barne- og ungdomspsykiatri (BUP). Det er blitt godkjent dispensasjon fra byggegrenser og -høyder i gjeldende reguleringsplan. Adkomst er via Bolettes vei i øst.



Figur 5. PHN-byggene; BUP og VOP som er under utbygging. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture.

Kreft og somatikkbygg, byggetrinn 2 (KSB T2)

Bygninger for sykehus med tilhørende anlegg, institusjoner og andre sykehustilknyttede funksjoner, med tilhørende anlegg.

Tilbygg Akuttmottak

Et mindre tilbygg til akuttmottaket som skal inneholde nye kontorplasser og møterom.

Utvidelse atrium B1

Det planlegges et tilbygg som skal romme ny endosemaskin for sykehusets tekniske drift. Tilbygget er planlagt plassert i det nordligste atriumet (B1) i hovedbygget.

Trafo

Areal i nordøstre hjørne av felt I kan være aktuell for fremtidig trafoutbygging og/e.l. annen infrastruktur, men det finnes ingen konkrete planer om dette på nåværende tidspunkt.

Nye Øst

Bygninger for sykehus med tilhørende anlegg, institusjoner og andre sykehustilknyttede funksjoner, med tilhørende anlegg.

Friluftssykehus

Ahus planlegger etablering av et friluftssykehus som et naturbasert supplement til sykehusets ordinære tilbud. Friluftssykehuset består av små behandlings- og oppholdsrom i tilknytning til naturen. Byggene gir rom for ro, rekreasjon og korte opphold for pasienter og pårørende.

Parkering

Det er et mål å øke andelen grønn mobilitet for Ahus gjennom gode løsninger for kollektivtilbud, sykkel og gange. Dette omfatter også tilrettelegging for hensiktsmessig og trinnvis utbyggbar sykkelparkering i tilknytning til sentrale innganger og funksjoner innen felt I. Samtidig vil sykehuset også i fremtiden ha behov for betydelig parkeringskapasitet. Selv om antallet plasser per årsverk kan reduseres over tid, vil utbygginger og vekst i årsverk medføre at behovet opprettholdes.

Den nye reguleringsplanen skal sikre en hensiktsmessig parkeringsdekning for tiltakene innen felt I. Sykehuset har en sentralisert parkeringsstrategi hvor parkeringsanlegg er plassert i andre delfelter. En samlet parkeringsstrategi for Ahus behov med total parkeringskapasitet må derfor avklares i områdereguleringen- ikke i denne detaljreguleringsplanen.

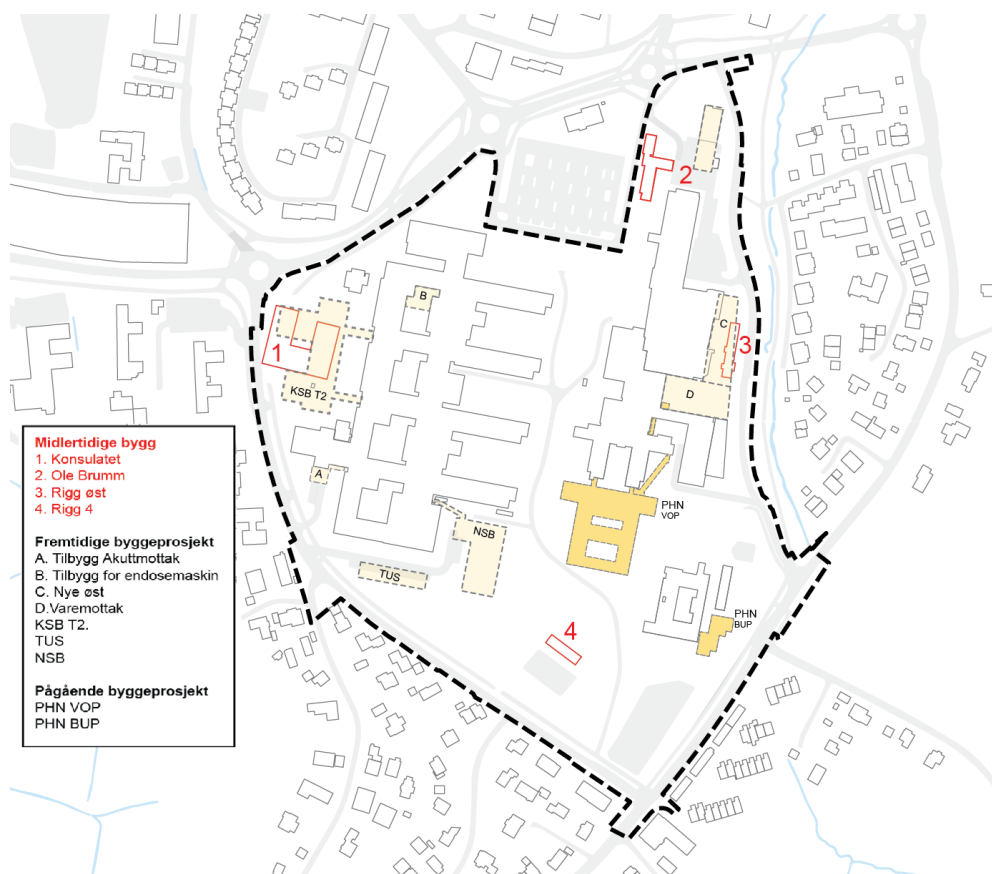
Landskapsplan

I henhold til bestemmelsene for 35-2-01 ble det utarbeidet en utomhusplan (Sykehusprosjektene i Akershus, 01.12.2003) med en landskapsplan som redegjorde for landskapsmessig konsept, detaljert plassering for bebyggelse, parkering mv.

Det er behov for å revidere gjeldende landskapsplan i forbindelse med planendringen for å tilpasse landskapet til reguleringsmessige endringer, ny bebyggelse samt andre nye forutsetninger som er kommet etter 2003 og fremtidige utbygginger.

Midlertidig bebyggelse

Det er flere midlertidige/provisoriske paviljongbygg innen felt I som vil fases ut etter hvert som ny permanent bebyggelse skal oppføres.



Figur 6. 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. er vist med svak gul. Disse byggene er fremdeles på planleggingsstadiet. Illustrasjon: IN'BY

Helikopterlandingsplass ved akuttmottaket – planforutsetning og videre prosess

I planarbeidet med felt I videreføres gjeldende reguleringsrammer fra 35-2-01 om etablering av helikopterlandingsplass for akuttmottaket. I henhold til gjeldende plan og tidligere konsekvensutredning (KU/Sintef 2003) åpnes det for at landingsplassen kan plasseres enten på tak eller på terreng.

I tillegg er det en pågående prosess vedrørende luftambulansebasens fremtidige lokalisering, herunder muligheten for å samlokalisere base og landingsplass nær akuttmottaket. Dette må ses i sammenheng med hele den overordnede sykehus- og helikopterstrukturen. Saken skal utredes videre av Oslo universitetssykehus (OUS) og Helse Sør-Øst og det er uvisst når utredningen ferdigstilles.

Ny reguleringsplanen vil derfor ikke fastsette en konkret plassering for helikopterlandingsplassen, men videreføre reguleringsbestemmelser iht. til gjeldende plan, noe som gir mulighet for lokalisering innen feltet. Endelig valg av plassering og utforming forutsetter videre utredninger av blant annet støypåvirkning, sikkerhetssoner og operative forhold, inkludert sikringssoner for inn- og utflyvningstraséer med tilhørende sikringssoner. Det er ønskelig at dette temaet inngås i videre planprosess og senere byggesak i tett dialog med Luftfartstilsynet, Lørenskog kommune og andre berørte fagmyndigheter.

Bygge- og anleggsperioder

Utbyggingsaktiviteter vil skje tett inntil et sykehus i drift, og planlegges med hensiktsmessige tiltak for å minimere ulempene som følger av dette. Tiltak vil bli redegjort for i forbindelse med byggesaksbehandling for hvert enkelt tiltak.

5. Utbyggingsvolum og arealregnskap

I gjeldende reguleringsplan er beregning av utnyttelse foretatt etter eldre praksis og ikke i tråd med dagens metode for «grad av utnyttning» etter byggteknisk forskrift og gjeldende veiledning. Blant annet er biloppstillingsplasser ikke medregnet. Ved ny detaljreguleringsplan vil det derfor gjennomføres en ny arealberegning til arealregnskapet, basert på dagens regelverk, slik at beregningene samsvarer med kravene til grad av utnyttning. Dette vil medføre at den prosentvise utnyttelsesgraden som fremkommer i ny plan kan bli høyere enn tallet i gjeldende plan, men uten at det innebærer en reell økning i bebygd areal – det nye tallet vil i praksis tilsvare dagens nivå når det måles etter dagens regler.

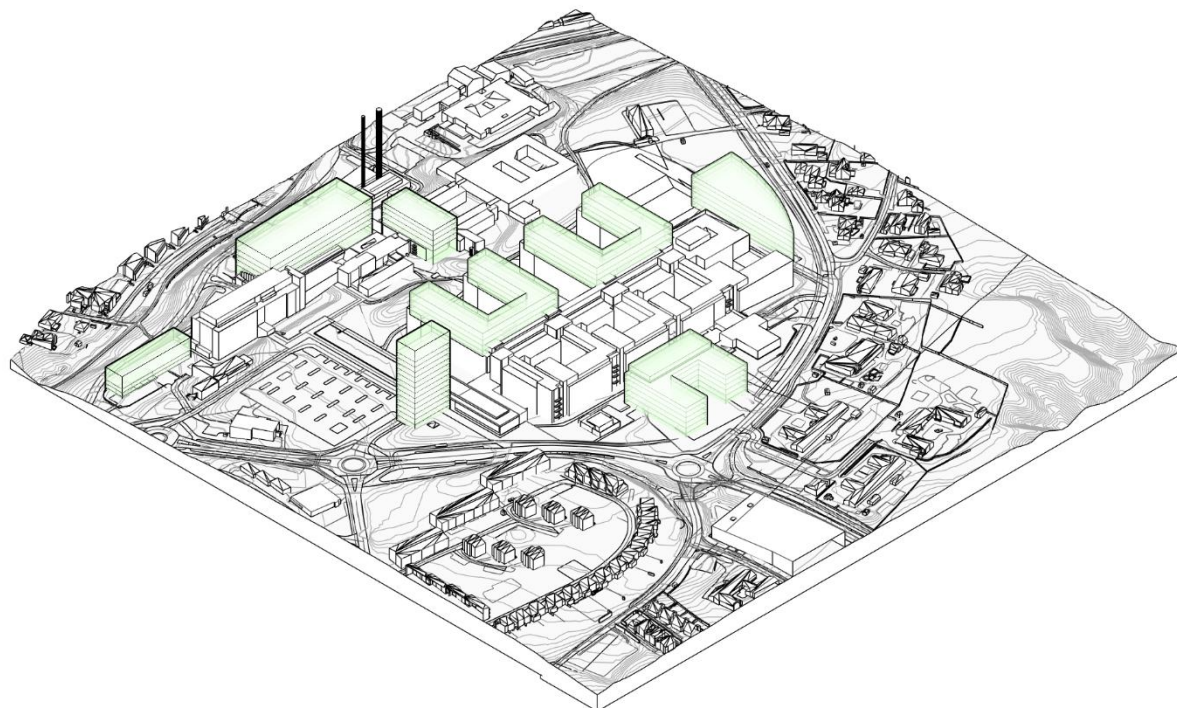
I eksisterende plan; 35-02-1 er felt I på ca. 139 mål, det vil si at regulert utnyttelse 35% BYA% tillater et maks fotavtrykk for bebyggelse på 48 600 m².

Dagens bygningsmasse innenfor feltet medregnet midlertidige bygg, har et samlet fotavtrykk på ca. 44 800 m², noe som tilsvarer BYA 32 %. Dagens bygningsmasse ikke medregnet midlertidige bygg/bygg som skal rives, har et samlet fotavtrykk på ca. 42 300 m², tilsvarende BYA 30 %.

Riving av midlertidige bygg og oppføring av nye bygg som psykiatribyggene (PHN) og nytt somatikkbygg (NSB) vil ikke medføre overskridelse av gjeldende bestemmelse om totalt BYA på 35 % innenfor felt I. Det vil i tillegg være rom for noe videre utbygging utover dette.

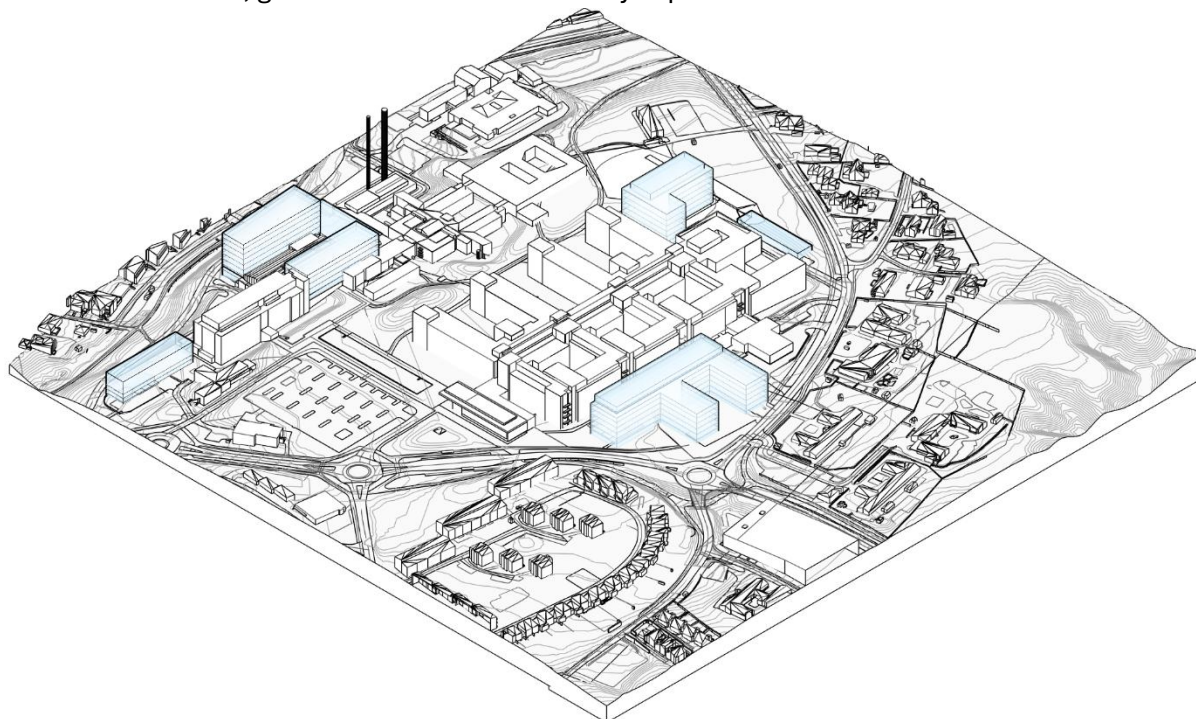
Gjeldende regulering åpner for betydelig fortetting gjennom både utnyttelse av ubebygde arealer og påbygg av eksisterende bygningsmasse, inkludert mulighet for 2–3 ekstra etasjer på Hovedbyggets sengefløyer S1–S4 samt et 65 meters høyhus ved hovedinngangen. Dersom dette gjennomføres fullt ut, vil teoretisk utbyggingspotensial være ca. 86 900 m² BTA (tilsvarende ca. 78 200 m² BRA).

Dette potensialet er imidlertid krevende å realisere, både teknisk og driftsmessig, da påbygg oppå eksisterende sykehusfløyer vil medføre høye kostnader og driftsavbrudd.



Figur 7. Illustrasjonen viser den maksimale utbyggingspotensialet innen rammene av gjeldende regulering 35-02-1. De grønne volumene er ikke-realiseret bebyggelse. Planen legger bl.a. til rette for etablering av et 65 m høyt tårn ved hovedinngangen og 3 ekstra etasjer over sengefløyene. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture.

Ny reguleringsplan vil foreslå å utvide formålsfeltet for sykehus til ca. 142 dekar. Med samme utnyttelsesgrad på 35 % BYA gir dette et maksimalt fotavtrykk på ca. 50 000 m² BYA. Dersom %BYA økes til 40 %, gir dette et maksimalt fotavtrykk på ca. 56 938 m² BYA.



Figur 8. Ny reguleringsplan tenkes å begrense utviklingspotensialet i høyden sammenlignet med gjeldende regulering, og samtidig utvide formålsfelt og byggegrenser som vil gi mer fleksibilitet for kommende utviklingsprosjekter. De blå volumene viser en hypotetisk maksimal utnyttelse som følge av ny reguleringsplan. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture.

Forslaget innebærer imidlertid lavere byggehøyder da det ikke er hensiktsmessig å utvide eksisterende sengebygg i høyden, mao. blir det samlede bebyggelsesvolumet i praksis redusert:

Planforslag med 35 % BYA gir ca. 49 275 m² ny BRA. Dette innebærer en reduksjon på ca. 28 920 m² BRA sammenlignet med gjeldende regulering etter at påbygg på eksisterende sengefløyer er trukket fra.

Ny reguleringsplan med 40 % BYA gir ca. 82 850 m² ny BRA. Dette innebærer en økning på ca. 4 654 m² BRA sammenlignet med gjeldende regulering. Dette er fortsatt lavere enn teoretisk maksimalutnyttelse i dagens plan dersom alle påbyggsmuligheter benyttes.

I planarbeidet skal muligheten for å øke %BYA sammenlignet med gjeldende regulering undersøkes og utredes for.

Oppsummert innebærer høyder og utnyttelse i ny reguleringsplan et mer realistisk og gjennomførbart utbyggingspotensial som ivaretar fremdrift og bygger på gjennomførbare byggetrinn. Det totale teoretiske volumet blir imidlertid lavere enn i gjeldende plan – selv med utvidet felt og økt %BYA.

6. Byggehøyder

Ny reguleringsplan vil innebære justering av byggegrensene sammenlignet med gjeldende plan. Byggehøyder for planlagte bygg vil stort sett holde seg innenfor regulert gesimshøyde i 35-02-1. Byggegrensene definerer forskjellige soner med variasjoner for maks høyde gesims på henholdsvis 10-25-40-65 m innenfor formålsfeltet. Men det vil være behov for å justere på avgrensingen for maks gesims i forbindelse med utarbeiding av nytt plankart.

For eksempel vil ny reguleringsplan foreslå å øke byggehøyden med ca. 2 m for den sørlige delen av NSB da bygget trolig vil bli noe høyere enn den regulerte høyden på 25 m. Samtidig vil ny reguleringsplan i noen byggefelt foreslå lavere byggehøyder enn i 35-02-1 ref. redegjørelse i forrige punkt 5 "Utbyggingsvolum".



Figur 1. Regulerte gesimshøyder for de ulike områdene innenfor felt I i 35-02-1.

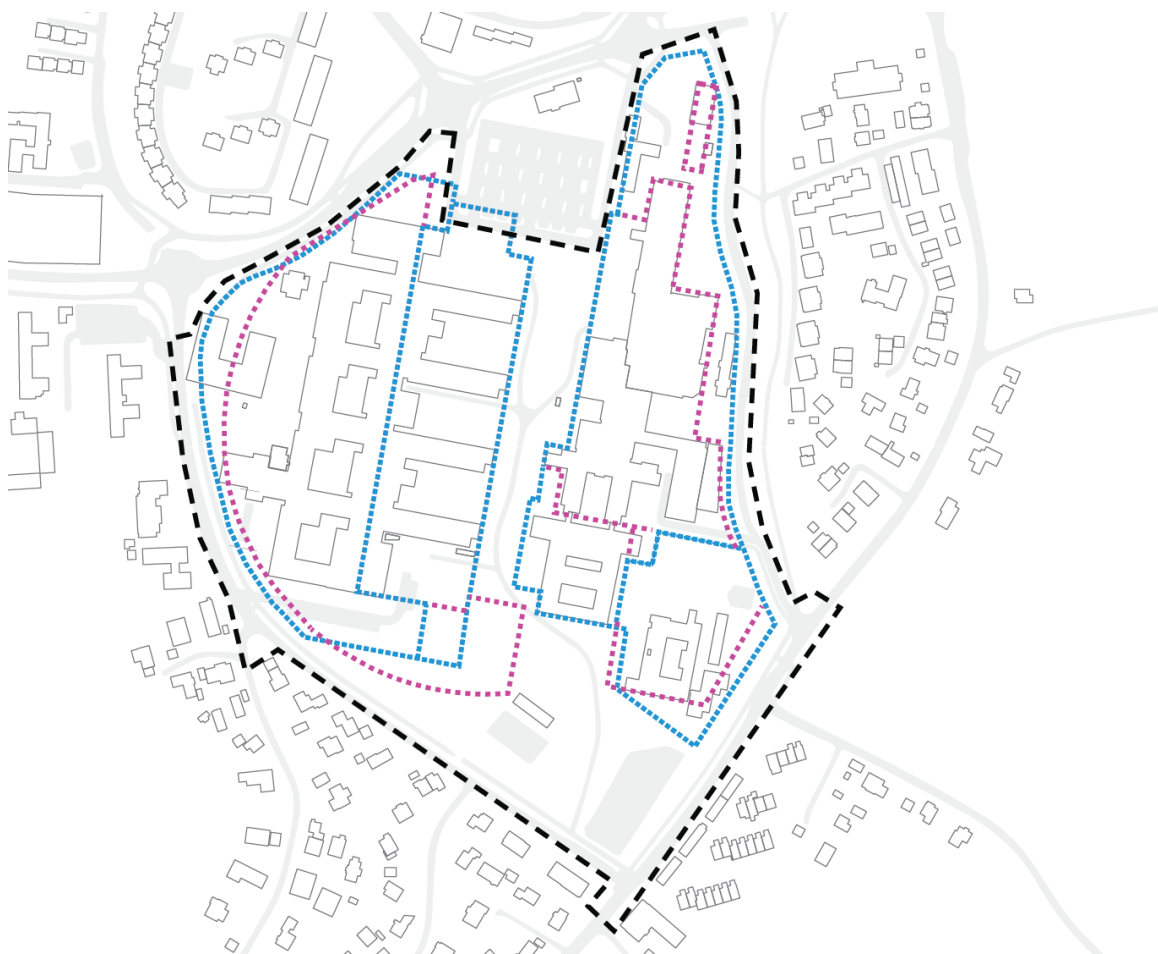
7. Byggegrenser

Foreslått plassering av nye bygg går utover de definerte byggegrensene i 35-2-01. Det er ønskelig å justere byggegrensene for å innpasse de nye byggene, men videreføre byggegrensenes funksjon som er å sikreparkdraget gjennom det sentrale sykehusområdet.

Det foreslås at byggegrensen mot sør trekkes nordover slik at de eksisterende trærne i 100-metersskogen faller utenfor byggegrensen og kan bevares. Eventuell justering av byggegrenser må også fastsettes i fremtidig områderegulering.

Voksenpsykiatribygget (VOP) er koblet direkte på eksisterende bygg for akuttpsykiatri (AKU) for å nå både effekt- og resultatmål. Plassering av bygget vest for dagens byggegrense, i stedet for øst mot Gamleveien, vil gi økt kvalitet i form av sol og lys, noe som er positivt for pasientgruppen. Dette er pasienter som er på sykehuset over lenger tid, og har behov for tilgang til gode utomhusareal. Opparbeidelse av sykehusparken vil ta hensyn til innsynsproblematikken for bebyggelsen. Deler av arealet i vest mot Gamleveien, som i gjeldende plan er avsatt til byggeområde, kan i stedet få en tydelig grønn profil.

Forslag til nye byggegrenser for felt I er vist under. Det presiseres at byggegrensene er foreløpige og kan bli endret i løpet av planprosessen.



Figur 9. Lilla streker viser gjeldende byggegrenser og blå streker viser en foreløpig forslag til nye/endrede byggegrenser..
Illustrasjon: IN'BY.

8. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges vekt på å utvikle helsebringende arkitektur. Med det menes at god og gjennomtenkt utforming av omgivelsene kan bidra til å styrke helingsprosesser for pasienter og bidra til stressreduksjon for både pasienter og ansatte. Særlig viktig er kontakt med natur, riktig dimensjonering av rom, variert romforløp og soner med ulik karakter som kan bidra til å stimulere sansene.

Nybyggene tar hensyn til konteksten ettersom de er plassert i nærhet til og tilpasset eksisterende bebyggelses høyder, orientering, enkle formspråk og materialbruk. Nytt somatikkbygg (NSB) og psykiatribyggene (PHN) vil bidra til å ramme inn frontplassen til felt I med et mer helhetlig og harmoniserende uttrykk. Utbygging vil skje under rammene av nasjonalt styringsdokument «standard for klima og miljø i Sykehusprosjekter»

9. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Plassering av nye tiltak skal ikke blokkere for parkdraget, men underbygge campusutviklingen hvor en allmenn tilgjengelig park er ryggraden i sykehusområdet.

Det sammenhengende parkdraget som binder Campus Ahus sammen er enkelt opparbeidet med trær, gressplen og et gangveinett med forbindelse til ulike deler av sykehuset. Flere

markante terrengformer gir planområdet karakter. Utenom den kunstige kollen i sør, ligger den generelle terreng høyden på kote +173,5.

I perioden 2010-2025 ble det gjort endringer i landskapet med masseoppfyllinger i grøntdragets østre del og sør for barnesenteret. De nye terrengformene er gresskledde med noe treplanting. Traséen for gangveien fungerer enkelte steder ikke optimalt da det har blitt nye tråkkstier i nordenden av parken. Masser fra den gresskledde løsmassefyllingen i sørdelen må flyttes på grunn av utbyggingen av nytt somatikkbygg (NSB). Eksisterende rester av skogen ved psykiatribyggene (PHN) ble fjernet i forbindelse med utbygging. Den økologiske verdien av parken anses som lav.

Det er vurdert som viktig i planprosessen å avklare overvannshåndtering, trafikkforhold, grunnforhold, støy, landskap og utearealer og hensynet til omkringliggende områder. Ny atkomst til parkeringsareal fra Täby vei vil få konsekvenser for gang- og sykkeltrafikken gjennom sykehusparken.

10. Tiltakets virkning utenfor planområdet

Realisering av de nye byggene er vurdert til ikke å ha negative virkninger utenfor planområdet. NSB-prosjektet vil i all hovedsak ligge skjermet bak og nord for eksisterende trerekke/skoglund som fungerer som en buffer mot boligbebyggelsen i Täby vei. Trærne skal søkes bevart i størst mulig grad. Psykiatribebyggelsen (PHN) er også integrert i feltet og tilpasset eksisterende bebyggelse, noe som fører til at bebyggelsen ikke vil oppfattes dominerende utenfor planområdet. Terrengforskjeller og mye vegetasjon i området vil spille inn i opplevd situasjon.



Figur 10. Trærne mellom Ahus og Täby vei som det skal tilstrebes å bevare i prosjektet. Illustrasjon: IN'BY.

Det vil ikke være plass til alle fremtidige større sykehusutvidelser innen felt I. Eiendomsstruktur og grunnforhold samt kritisk avstand til dagens sykehus tilsier at nye utvidelser må skje i vest og/eller nordvest. Ny bebyggelse vest på felt I må utformes slik at det tillater en god sammenkobling til fremtidige sykehusbygg på tvers av Nordbyhagaveien og Sykehusveien. Slike koblinger kan være underjordiske kulverter eller broer.

11. Planstatus – forhold til overordnede føringer, kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid

Nasjonale og regionale føringer

Reguleringsplanen skal forholdes til følgende nasjonale og regionale føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-2/2008)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050 (2018)
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016)
- Konseptvalgutredning (KVU) for kollektivtransport Nedre Romerike (2017)

Kommunale føringer

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Kommuneplanens overordnede arealstrategi for utvikling av Ahus/Nordbyhagen ref. bestemmelse 35.5 er å utvikle området som et «campus-område» for kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring og forskningsvirksomhet. Området kan utvikles med nærsenterfunksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas. Videre utvikling bør foregå som bymessig fortetting rundt eksisterende bebyggelse. Området rundt Ahus holdeplass, nær sykehusets hovedinngang, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser og lokalt handel- og servicetilbud. Forbindelser inkludert gateknutepunkt med kollektivholdeplasser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Eksisterende kollektivtilbud må hensyntas og utbedres, og nødvendig areal til kollektivholdeplasser sikres. Eksisterende blågrønnstruktur bør ivaretas og styrkes, og nye sammenhengende strukturer bør etableres fra området til omkringliggende områder.

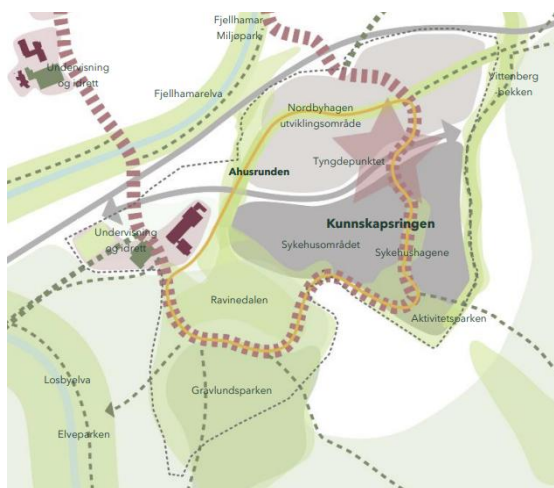
Det skal utarbeides en helhetlig plan for Ahus-området som skal være fleksibel til å imøtekomme behovet for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Mulighetsstudiet for Ahus (2022) bør være retningsgivende for planarbeidet. Alle utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

Planområdet, avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, er i samsvar med kommuneplanens arealdel og følger fullt ut hovedstrategien i 35-02-1. Ny bebyggelse innenfor felt I legger ingen hindringer for den ønskede flerfunksjonelle utviklingen av Campus Ahus.

Mulighetsstudie for Ahus-området/Helhetsplan for Ahus/Nordbyhagen, innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel (2022)

Asplan Viak på oppdrag for Lørenskog kommune har utarbeidet en mulighetsstudie for Ahus/Nordbyhagen. Anbefalingene inneholder en overordnet visjon og prinsipper for helhetlig utvikling av området som flerfunksjonelt og utadrettet, sett i sammenheng med omkringliggende områder, og konkrete anbefalinger om hvordan dette kan implementeres i revisjonen av kommuneplanens arealdel.

NY plan for felt I skal ta hensyn til anbefalingene og visjonene i mulighetsstudiet ved at nye behandlingsbygg oppfyller Ahus' behov og som vil komme både pasienter, besøkende og ansatte til gode. Grøntområdet vil bidra til å opprettholde og videreføre forbindelsene både nord- og sørover til de andre eksisterende grøntområdene som mulighetsstudiet foreslår bevart.



Figur 11. Anbefalingskart for videre utvikling av Ahus-området. Illustrasjon: Asplan Viak.

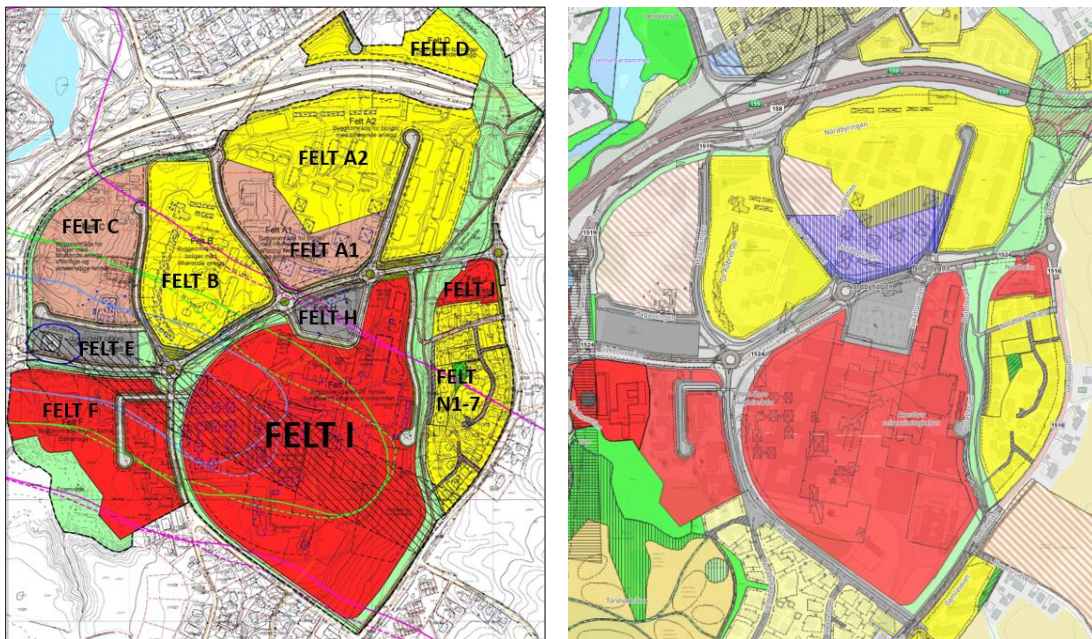
Gjeldende reguleringsplan og pågående planarbeid

Planområdet inngår i "Reguleringsplan 3222_2001004 for sentralsykehuset i Akershus, Lørenskog kommune", vedtatt 07.03.2001, deler av planen er i ettertiden gjennomgått flere mindre endringer for veisystem og adkomster

Forslagsstiller jobber også med en pågående detaljregulering for felt A1, nord for Sykehusveien og planområdet felt I, adresse Nordbyringen 1 m. fl, gbnr. 113/1, 234, 248 og 150/46, nasjonal arealplanID 3222_2021006.

Akershus Fylkeskommune (AFK) har et pågående arbeid for å utrede mulige løsninger for prioritert busstrasé gjennom Ahus-området. Kollektivtraséen (også kalt "Superbussen") vil danne føringer for trafikkavviklingen og utviklingen av felt I og felt A1 samt fremtidig utvikling på øvrige felt innen 35-02-1. Prosjektets målsetning er økt prioritering for buss i tillegg til å ivareta behov knyttet til eksisterende funksjoner på Ahus.

AFK har også ansvar for å opparbeide en ny høykvalitets sykkelvei gjennom Nordbyhagen. Forslagsstiller er i løpende dialog med AFK i forbindelse med planarbeidet.



Figur 12-13. T.V. Vedtatt plankart for Sentralsykehuset i Akershus 35-02-1 med feltbetegnelser. T.H. Planendinger og oppfølgende reguleringsplaner har resultert i endringer slik at gjeldende reguleringsplaner for Nordbyhagen divergerer fra vedtakskartet fra 2001, herunder veisystemet, deler av felt F ble tatt ut (egen plan for helikopterbase), felt H ble utvidet og deler av friområder er tatt ut eller endret til annen veigrunn.

12. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Foreløpige vurderinger tyder på at de viktigste problemstillingene vil være grunnforhold ved De nye Psykiatribyggene (PHN) og Nytt somatikkbygg (NSB) og trafiksikkerhet. Det er ikke vurdert at prosjektet vil ha risiko- og sårbarhetsforhold utover det som er vanlig i alle større byggeprosjekter. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse for de nye planlagte tiltakene før førstegangsbehandling av saken.

13. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Det er foretatt en foreløpig vurdering av KU-forskriften. Ny plan innebærer ikke formålsendring i forhold til gjeldende reguleringsplan, *Sentralsykehuset i Akershus* (35-2-01). Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel 2023-2035. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor vurdert at tiltaket ikke faller inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854).

Ny reguleringsplan for felt I legger til rette for en samlet utbygging som, selv om den omfatter flere byggetiltak, i sum ikke innebærer nytt volum som overstiger terskelverdien på 15 000 m² ny BRA som utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger (vedlegg 1 punkt 24). Planområdet er allerede regulert til sykehusformål i 35-2-01, og store deler av bebyggelsen som inngår i totalvolumet er eksisterende. Den foreslåtte utvidelsen av formålsfeltet gir et høyere samlet BYA, men realistisk utbyggingspotensial i ny reguleringsplan er lavere enn det som følger av gjeldende regulering. Tiltakene er dermed å anse som en justering innenfor allerede vedtatt formål og rammer, og utløser ikke KU-plikt på grunnlag av terskelverdien for ny BRA.

Planen skal videreføre deler av bestemmelse § 5.2 b fra gjeldende plan 35-2-01; om at helikopterlandingsplass kan etableres ved akuttmottaket, enten på tak eller i terreng. Temaet ble konsekvensutredet i KU/SINTEF-rapporten fra 2003, som ble utarbeidet i forbindelse med Utomhusplanen for felt I. Utredningene la til grunn dagens lokalisering av luftambulansbasen og flybevegelser mellom basen og en landingsplass ved akuttmottaket. Slik tiltaket nå er beskrevet, avviker det ikke vesentlig fra den løsningen som lå til grunn i 2003. Dermed kan unntaksbestemmelsen i KU-forskriften § 6b om tidligere konsekvensutredede tiltak på plannivå legges til grunn. Ny reguleringsplan angir ingen ny, spesifikk konkret lokalisering- eller gjennomføring av landingsplassen, og foreslår ingen endringer som i seg selv utløser bygging. Eventuell fremtidig etablering, oppgradering eller flytting av helikopterlandingsplass vil kreve egen vurdering av KU-plikt på prosjektnivå, jf. forskriftens vedlegg 2 punkt 10 d (ii).

Samlet vurderes planen verken å overstige terskelverdier for ny BRA eller å representere vesentlige endringer fra tidligere KU-vurderte løsninger. Planen utløser derfor ikke KU-plikt.

14. Plandokumenter, utredningstemaer og fagnotat

Det vil bli utarbeidet plankart, bestemmelser, fagrapporter, illustrasjonsmaterieell og en planbeskrivelse som redegjør for de nye tiltakene, endringene og konsekvensene av disse. Planarbeidet skal også beskrive hvordan krav til eventuell parallell behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 1-7 ivaretas.

Utredningstemaer og avgrensning mellom detaljregulering og områderegulering

Utredninger som kreves i forbindelse med ny plan for felt I tar utgangspunkt i at detaljreguleringen for felt I gjennomføres først, mens en helhetlig områderegulering for Ahus/Nordbyhagen skal utarbeides i en egen, senere planprosess. Flere av temaene som ble løftet i oppstartsmøtet – særlig knyttet til sammenhengende grønnstruktur, overordnet mobilitet, vannmiljø og naturmangfold – hører primært hjemme på områdereguleringsnivå. For detaljreguleringen av felt I skal konsekvensene av tiltakene innenfor planområdet likevel belyses der det er relevant, og grensesnittet mot den kommende områdereguleringen beskrives.

For å tydeliggjøre dette er utredningstemaene sortert etter hvilke som skal utredes fullt ut i denne detaljreguleringen, og hvilke som primært skal håndteres på områdereguleringsnivå, men omtales overordnet her.

Tema som utredes i detaljregulering for felt I

- Planfaglig koordinering (felles for begge planprosessene)
- Helikopterlandingsplass ved akuttmottak
- Grunnforhold, flom- og områdestabilitet innen felt I
- Overvann og blågrønn struktur innen planområdet
- Trafikk og mobilitet knyttet til tiltak i felt I
- Parkering og intern logistikk
- Naturmangfold, landskap, barn og unge innen felt I
- VA og overvann (VAO-rammeplan) for felt I
- ROS og beredskap for felt I
- Miljø og bærekraft (felt I)
- Kulturmiljø og historie (omtales kort i detaljreguleringen)

Tema som primært håndteres i områdereguleringen, men som omtales overordnet i detaljreguleringen

Følgende temaer skal hovedsakelig utredes og avklares i den kommende områdereguleringen for Ahus/Nordbyhagen, men konsekvenser av tiltakene i felt I og relevante grensesnitt skal beskrives kort i denne planen:

- sammenhengende grønnstruktur og grønne korridorer på langs og på tvers av Ahus/Nordbyhagen
- lokalisering og dimensjonering av større frilufts- og aktivitetsarealer (idrett, uorganisert aktivitet)
- overordnet trafikk- og mobilitetsplan for hele veinettet rundt Ahus (inkl. Strømsveien, Sykehusveien, Nordbyhagaveien m.fl.)
- samordning med helhetlig BRT-/superbuss-løsning og hovedsykkelvei
- gjenåpning av lukkede bekkeløp, utvidelse av kantvegetasjon
- Økonomi og samfunnsøkonomisk perspektiv- avklaring av større investeringer og trinnvis utvikling av sykehusområdet

Tidligere utredninger og eksisterende kunnskapsgrunnlag

Det er gjennom årene utført en rekke utredninger, fagnotater og analyser for Ahus-området, både av Ahus selv og av Akershus fylkeskommune, Lørenskog kommune og eksterne konsulenter. Flere av disse vil være direkte relevante og kan inngå i kunnskapsgrunnlaget for detaljreguleringen for felt I. Enkelte tema vil kreve oppdatering eller supplering, mens andre må utredes på nytt. Nedenfor følger en oversikt over sentrale eksisterende utredninger som kan inngå i det samlede kunnskapsgrunnlaget for planarbeidet.

1. Trafikk, mobilitet og parkering

- Transport og parkering – mulighetsstudie, Norsam AS (19.08.2019)
– inkluderer bl.a. forslag til overordnet parkeringsstrategi for Ahus
- Trafikkanalyse Ahus Felt I, utkast Norconsult (31.03.2022)
- TRA NOT 01-c01 – parkering ved Ahus felt I, Norconsult (02.02.2022)
- Forprosjekt kollektivtrasé Ahus, Multiconsult for Viken (Akershus) fylkeskommune (05.03.2023)
- Høystandard kollektivtrasé Kjeller–Oslo grense, Norconsult for Akershus fylkeskommune (08.09.2025)

2. Kapasitetsanalyser, volumstudier og bygningsrelaterte utredninger

- Volum- og kapasitetsstudier for ulike alternativer, Asas arkitekter (flere oppdrag, 2019–2023)

3. Støyutredninger (vegtrafikk, helikopter og tekniske installasjoner)

- Støyrapport – Felt I, Ahus, 07.01.2022
- Støynotat – Fellesbygget Ahus, Felt A1, COWI (15.03.2021)
- SINTEF – beregning helikopterstøy ved ny base og landingsplass ved akuttmottak (07.05.2001)
- SINTEF – støysoner etter T-1442/2012 for Lørenskog helikopterbase (24.04.2015)

4. Grunnforhold, geoteknikk og stabilitet

- Geoteknisk datarapport, Løvlén georåd (18.02.2022)
- Miljøteknisk grunnundersøkelse, SWECO (10.03.2022)
- Notat RIG01 – Fundamentering PHN og p-anlegg, 03.03.2022
- Notat RIG02 – Fundamentering KSB, 10.03.2022

- Grunnundersøkelse – NGU, rapport 113-1 (29.06.2003)
- Geoteknisk rapport A124818-NOT-RIG-002, COWI
- Geoteknisk rapport AMK – COWI A124818-NOT-RIG-002
- RIG-R01 – Barnehageområdet datarapport, Norconsult (01.23.2025)
- RIG-R02 – Områdestabilitet barnehageområdet, Norconsult (04.23.2025)
- RIG-R04 “TO Nye Syd” – innledende geotekniske vurderinger, Norconsult (05.09.2025)
- Geoteknisk rapport – Fv. 1519 forprosjekt P-hus, Akershus fylkeskommune (26.10.2024)

5. Vann, avløp, overvann og vannmiljø

- VA-plan for Ahus Nordbyhagen PHN, Norconsult (05.05.2023)
- Notat RIVA01 – omlegging av VA ved konflikt med planlagt BUP, Ingenia
- Miljøteknisk grunnundersøkelse Vittenbergbekken, Asplan Viak (25.10.2021)

6. Miljø, økologi og naturmangfold

- LE 02 – Økologisk risiko og muligheter og LE 03 – Håndtering av påvirkning på økologi – vurderer naturverdier og økosystemtjenester (BREEAM) for Ahus “Nye Sør” Norconsult (14.11.2024)

7. Tidligere planarbeid og innkomne merknader

I 2021 ble det varslet oppstart av en planendring for felt I, med flere fagrapporter og analyser som vedlegg. Arbeidet ble senere satt på vent og følges nå opp i denne detaljreguleringsprosessen, de syv innkomne merknadene inngår som relevant bakgrunnsmateriale:

- Varsel om planendring for felt I (2021) – sak 21/65238
7 innkomne merknader fra:
 1. Statsforvalteren
 2. Statens jernbanetilsyn
 3. Viken fylkeskommune
 4. Ruter AS
 5. Romerike Avfallsforedling
 6. Nedre Romerike Brann-og redningsvesen IKS
 7. Elvia

15. Videre planprosess og fremdrift

Planarbeidet for detaljregulering av felt I vil gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven, med varsel om oppstart, utredningsfase, 1. gangs politisk behandling, offentlig ettersyn, bearbeiding etter høring og sluttbehandling. Det legges samtidig opp til parallell behandling av reguleringsplan og byggesak for Nytt somatikkbygg, jf. pbl. § 12-15.

Tentativ fremdriftsplan

Planarbeidet for felt I ved Ahus antas å strekke seg fra høsten 2025 til våren 2027. Fremdriften er tentativ og kan justeres i dialog med kommunen og Ahus.

Oppstart varsles og kunngjøres i uke 48, 2025, etterfulgt av nødvendige utredninger i desember. I første kvartal 2026 holdes kart- og bestemmelsesmøte med kommunen.

Planforslag til førstegangsbehandling og søknad om rammetillatelse for nytt somatikkbygg (NSB) sendes inn rundt mai 2026, med mål om politisk behandling i løpet av 3. kvartal 2026.

Høsten 2026 legges forslaget ut til offentlig ettersyn i seks uker. Deretter bearbeides innspill høst/vinter 2026.

Komplett planforslag sendes til sluttbehandling i første kvartal 2027, med politisk vedtak av detaljreguleringsplanen samme periode.

Når planen er vedtatt, søkes rammetillatelse i første kvartal 2027. Søknad om igangsettingstillatelse (IG) for nytt somatikkbygg planlegges til overgang mellom første og andre kvartal 2027.

16. Rekkefølgebestemmelser

Avklares med Lørenskog kommune.

17. for samarbeid og medvirkning, vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og berørte offentlige organer og andre som skal varsles om planoppstart

Det vil ved behov bli avholdt informasjonsmøter med berørte parter for medvirkning i løpet av planprosessen, i tillegg til plan- og bygningslovens pålagte varslingsfrister. Det er ingen kjente vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Berørte instanser, organer, aktører og organisasjoner skal varsles. Naboer som skal varsles om planoppstart inngår i vedlegget «Eierliste-Ahus felt I».

17. Kontaktinformasjon

Forslagsstiller:

Akershus universitetssykehus HF

Kontaktperson: Harris Khan

epost merket «regulering felt i» kan sendes til: postmottak@ahus.no

Plankonsulent:

IN'BY as

Kontaktperson: Jakob Hedegaard

e-post: jakob.hedegaard@inby.no

tlf. 41567505



Jakob Hedegaard

Plankonsulent

IN'BY AS

Industrigata 59

0357 OSLO