Lørenskog kommune

Arkivsak: 26/20316-26
Saksbehandler: Karin Linda Glorvigen regulering

Detaljregulering 2025002 - felt I Ahus - 1. gangs behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	030/26	08.10.2026
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	040/26	08.10.2026
Helse-, omsorg- og mestringsutvalget	035/26	13.10.2026
Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget	068/26	15.10.2026
Formannskapet	122/26	21.10.2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2025002, felt I Ahus, som vist på plankart datert 2. september 2026, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Illustrasjoner
Landskapsplan
ROS-analyse
Støyvurdering
Mobilitet og trafikk
Helikopter - innledende notat
Miljøprogram
Områdestabilitetsvurdering
OVA-rapport
Flomvurdering
Notat Vannmiljø Vittenbergbekken
Vei prosjektering og sporing
Innledende studie av forurenset grunn
Naturmangfold rapport
Faktaark

Bakgrunn for saken

Planforslaget er utarbeidet av IN'BY AS på vegne av Akershus universitetssykehus HF (Ahus).

Hensikten med planforslaget er å videreføre dagens sykehusformål på felt I ved Ahus, og legge til rette for utvidelser og nye sykehusbygg for å imøtekomme nødvendig kapasitetsøkning i årene som kommer. Planområdet tilsvarer i hovedsak felt I i gjeldende regulering. Gjeldende plan er per i dag ikke fullt utnyttet med hensyn til utnyttelse og høyder, men på grunn av behov for endrede rammer for fremtidig utvikling, fremmes dette planforslaget for å få nødvendig handlingsrom.

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Det er vurdert at forslaget ikke utløser krav om KU, da det ikke innebærer endring av arealformål, og da utbyggingsomfanget og aktuelle tiltak allerede er vurdert og konsekvensutredet i tidligere planprosesser. Eventuell fremtidig etablering av helikopterlandingsplass vil kreve egne utredninger på prosjektnivå.
Forslaget legger til rette for oppføring av to nye sykehusbygg. Byggetrinn 1 er et nytt somatikkbygg (NSB). På grunn av tidskritisk fremdriftsbehov ble det søkt om dispensasjon for dette bygget i april 2026 med supplerende søknad i august 2026. Søker ønsket dispensasjon fra gjeldende regulering for bygget i påvente av reguleringsvedtak for å sikre tidskritisk fremdrift. Kultur- inkludering- og samfunnsutvalget innvilget dispensasjon den 3. september 2026. Forholdene det ble gitt dispensasjon for, inngår i dette planforslaget.

Som byggetrinn 2 legger planforslaget til rette for et nytt kreft- og somatikkbygg (KSBT2). I de østlige delene av planområdet foreslås det fremtidig transformasjon og utvidelse av eksisterende sykehusbebyggelse. Forslaget legger også reguleringsmessige rammer for to bygg som allerede er bygget: Nordbyhagen barne- og ungdomspsykiatri (BUP) og voksenpsykiatri (VOP), sørvest i området. Disse er oppført på dispensasjon fra byggehøyder og byggegrenser i gjeldende regulering. Dispensasjon for BUP ble innvilget i 2022 under forutsetning av at kollen vest i grøntdraget skulle innlemmes i parken i bytte mot grøntarealet som ble omdisponert til byggeområde. Det foreslåtte somatikkbygget innebærer at kollen nå delvis fjernes. Allerede innvilgede utvidelser av sykehuset innebærer at grøntdraget reduseres noe i størrelse i planforslaget, men vil opprettholdes som en gjennomgående visuell og fysisk grønn forbindelse.

Videre legger planforslaget til rette for adkomst- og parkeringsløsninger for bil og sykkel, gang- og sykkelforbindelser, uteområder og grønnstruktur, samt for en fremtidig mulighet for helikopterlandingsplass ved akuttmottaket.

Forslaget er i strid med kommuneplanens retningslinjer om helhetlig planlegging for utviklingsområdet Ahus/Nordbyhagen, men det jobbes også med en ny områderegulering for hele Ahus-området. Denne detaljreguleringen skal legge rammer for de mest tidskritiske sykehusbygg og utvidelser, mens områdereguleringen skal gi de mer overordnede rammene for struktur, mobilitet, grønnstruktur og langsiktig utvikling for hele utviklingsområdet.

Forslaget er i strid med kommuneplanens parkeringsnorm for bil og sykkel. Det er gjort en vurdering av at normen, som er basert på antall årsverk, ikke er direkte anvendbar for Ahus grunnet virksomhetens størrelse og døgnkontinuerlige drift. Videre ligger hovedandelen av sykehusets parkeringsplasser utenfor planområdet for felt I, og en helhetlig parkeringsnorm for sykehuset bør derfor heller vurderes i forbindelse med områdereguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Fakta

<u>Saksgang</u>
Lørenskog kommune mottok 15. august 2025 et planinitiativ for felt I på Ahus.

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 22. september 2025. Oppstart av arbeid med detaljregulering ble kunngjort 11. desember 2025 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Berørte parter/naboer ble varslet med e-post/digitalt. Det kom inn 11 bemerkninger ved varsel om oppstart av planarbeid. Bemerkningene er oppsummert med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentar i planbeskrivelsen.

Planstatus

Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til offentlig bebyggelse og institusjonsformål. Planområdet inngår i utviklingsområdet Nordbyhagen/Ahus med tilhørende retningslinjer. Retningslinjene fastslår blant annet at området skal utvikles med sykehusformål, at utbygging bør skje som fortetting av eksisterende utbyggingsområder og at blågrønne strukturer bør ivaretas og styrkes. Videre sier de at det bør utarbeides en helhetlig plan for området, og at mulighetsstudien fra 2021 bør være retningsgivende for et slikt planarbeid.

Hensynssone for kvikkleire, H 310, berører del av planområdet i sør.

Temakart for grønnstruktur. En sone langs Gamleveien i sørøst er avsatt som grønnstruktur.

NVEs aktsomhetskart for flom tangerer liten del av planområdet langs Gamleveien i sørøst.

Mulighetsstudie for Ahus

Mulighetsstudien ble utarbeidet i forbindelse med revisjon av kommuneplanens areadel i 2023. Mulighetsstudien setter Ahus-området i en større kontekst og viser viktige fremtidige forbindelser og sammenhenger fra Ahus til andre målpunkter i kommunen. Det angis en funksjonsdeling der planområdet inngår i området som skal utvikles med sykehusfunksjoner.

Reguleringsplan

Reguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, regulerer planområdet til offentlig bygg/institusjon.

Dispensasjoner

Administrativ dispensasjon ble gitt i 2022 for gesimshøyde for nytt bygg for sykehusbasert psykisk helsevern (PHN) og bygg for barne- og ungdomspsykiatri (BUP), for oppføring av takoppbygg over regulert høyde.

Teknisk utvalg innvilget 13. oktober 2022, sak 056/22, dispensasjon fra byggegrenser i gjeldende reguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, for etablering av senter for sykehusbasert psykisk helsevern, voksenpsykiatri (VOP), innenfor felt I. De fattet følgende vedtak:

«*I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2, gis dispensasjon fra byggegrenser i gjeldende reguleringsplan, for etablering av senter for sykehusbasert psykisk helsevern på Ahus. Dispensasjon gis på følgende vilkår:*
· Det forutsettes at kollen sørvest for planlagt psykiatribygg bevares.
· Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnforholdene er tilfredsstillende og at gjennomføringen ikke medfører fare for ras eller utglidning».

Kultur- inkludering- og samfunnsutvalget behandlet 3. september 2026 søknad om 5 dispensasjoner fra gjeldende plan for oppføring av nytt somatikkbygg. De fattet følgende vedtak:

«*I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2, innvilges det dispensasjon fra:*

1. Vilkår i tidligere dispensasjonsvedtak, vedtatt av teknisk utvalg 13. oktober 2022, sak 056/22
2. Bestemmelser om grøntstruktur i
- *kommuneplanens arealdel (2023-2035) kapittel 13, naturmangfold og blågrønne strukturer*
- *reguleringsplan Sentralsykehuset i Akershus, planID 2001004 - § 3, Felles bestemmelser for sykehusområdet*

3. Byggegrenser i reguleringsplan, Sentralsykehuset i Akershus, planID 2001004
4. Byggehøyder i reguleringsplan, Sentralsykehuset i Akershus, planID 2001004
5. Plankrav i reguleringsplan, Sentralsykehuset i Akershus, planID 2001004, §§ 3 o) og 5.2.b.

for etablering av nytt somatikkbygg på felt I på Ahus. Dispensasjonene jf. punkt 1-5 gjøres midlertidig og gjelder i 5 år fra vedtaksdato.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

Før det gis rammetillatelse
1. skal trafikksikkerhetsplan for anleggsperioden med tiltak for myke trafikanter, samt støyvurdering og avbøtende tiltak, være innsendt og godkjent av rette myndighet.
2. skal fremdriftsplan med sluttdato og frist for tilbakeføring av arealer være innsendt».

Beskrivelse av planområdet
Planområdets areal er på ca. 168 daa og ligger på Nordbyhagen, ca. 3 km fra Lørenskog sentrum, på en høyde med utsikt til kulturlandskapet i sør og bakenforliggende åser. Området har sykehusbebyggelse oppført i ulike perioder, fra 1950- og 60-tallet, fra perioden 2008-2015, og fram til i dag. Den overordnede strukturen domineres av to langstrakte hovedvolumer, orientert i nord–sør-retning, adskilt av et grøntdrag, samt enkelte frittliggende bygninger. Uteområdene omfatter parkarealer og andre grønne arealer av ulik kvalitet, med både enkeltstående trær og tregrupper samt annen vegetasjon. Det er etablert mange internveier og bakkeparkering inne på området.

Vest og nord for planområdet ligger det blant annet parkeringshus, administrasjons- og boligbebyggelse, 5 barnehager, helikopterbase og annen sykehusrelatert bebyggelse. I sør og øst ligger privat småhusbebyggelse. I nord ligger Sykehusveien som er hovedadkomst til Ahus, mens Gamleveien, Täby vei/Nordbyhagaveien betjener deler av området. Ambulanseadkomst skjer via Nordbyhagaveien og varelevering fra Bolettes vei. I Sykehusveien er det bussholdeplass, med hovedadkomst med adkomsttorg og parkeringsarealer, samt gang- og sykkelvei med forbindelse til sentrum og boligområder. Området er påvirket av støy fra veitrafikk, hovedsakelig fra Sykehusveien, samt kortvarige støyhendelser knyttet til helikoptertrafikk. Planområdet eies hovedsakelig av Ahus, mens veiareal eies av Akershus fylkeskommune og Lørenskog kommune.

Beskrivelse av planforslaget
Bebyggelse
Planforslaget viderefører dagens formål som er helse- og omsorgsinstitusjon (felt HOM1 og HOM2). Formålet skal romme sykehusdrift med tilhørende funksjoner, inkludert behandling, forskning, undervisning og teknisk infrastruktur. For å imøtekomme et mulig fremtidig behov for ny helikopterplattform, foreslås det å avsette areal for dette i tilknytning til akuttmottaket i vest, vist som bestemmelsesområde #1. Det legges til rette for at det kan oppføres nytt somatikkbygg (NSB) innenfor felt HOM1, i bestemmelsesområde #3, og nytt kreft- og somatikkbygg i #4. Innenfor felt HOM2 legges det til rette for transformasjon og utvidelse av eksisterende bygninger. Innenfor felt PA1 kan det oppføres et friluftssykehus på inntil 50 m². Innenfor felt GAA tillates det oppført mindre bygg/konstruksjoner, som f. eks overdekkede sykkelparkeringer, på inntil 50 m² pr enhet og inntil 400 m² totalt.

Plassering, høyder og utnyttelse

Byggegrenser og maksimale gesimshøyder er vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder formålsgrenser som byggegrenser. Maksimale byggehøyder varierer fra k+ 180 til k+ 208, og innebærer lavere byggehøyder enn i gjeldende regulering. Høyeste bebyggelse er foreslått i tilknytning til hovedbygget i vest (HOM1), mens bebyggelsen blir lavere i området mot Gamleveien, og mot Bolettes vei i øst (HOM2). Innenfor felt HOM 1 er maks % BYA satt til 60 % og innenfor HOM 2 BYA maks 50 %.

Utforming av bebyggelse
Planforslaget legger til rette for en fortetting av et allerede utbygget sykehusområde. Det er utarbeidet illustrasjon som viser somatikkbygget, som er første byggetrinn, med en mulig utforming innenfor planforslagets rammer (fig. 26 i planbeskrivelsen). Senere byggetrinn (KSB2-bygget og øvrig transformasjon på felt HOM2) er hovedsakelig vist skjematisk, med plassering, volumer, høyder og etasjeantall da endelig utforming ikke er fastsatt. Bestemmelsene stiller krav til at nye bygg skal tilpasse seg eksisterende bygg slik at området samlet sett fremstår med en helhetlig utforming i volumer, vindusplassering, materialbruk og fargevalg. De to nye store sykehusbyggene NSB og KSB2 skal ha et nøkternt og funksjonsdrevet uttrykk, med vekt på holdbarhet, et stramt og rytmisk fasadeuttrykk, balanserte vindusfelt, en dempet materialpalett og et robust og tidløst preg.

Utforming av uteområder
Bestemmelsene har krav til at utearealer skal opparbeides med funksjonelle og tilgjengelige oppholdsarealer, gode forbindelseslinjer og møteplasser, høy grad av miljøskapende beplantning og bruk av naturlige materialer. I henhold til bestemmelsene skal trær som hovedregel bevares, og det stilles krav til erstatning av trær som fjernes. Det videreføres og sikres uteområder med ulik karakter og bruksmulighet: det gjennomgående grøntdraget, 100-meterskogen i sør, park i tilknytning til adkomstområdet i nord og en aktivitetspark i sør.

Bestemmelsene har krav til at eksisterende vegetasjon, naturkvaliteter og utendørs uteoppholdsarealer skal ivaretas, men også styrkes innenfor det gjennomgående grøntdraget. Arealene skal opparbeides med stor grad av naturlige og permeable dekker med tilrettelagte oppholdssoner og møteplasser. Det tillates mindre konstruksjoner og terrengendringer, blant annet kan den eksisterende kollen i sør fjernes. Innenfor grøntdraget er det gjort flere funn av rødlistearten Marianøkleblom, og området foreslås avsatt til hensynssone naturmiljø. Det er vist et midlertidig rigg- og anleggsområde i tilknytning til nytt somatikkbygg. Det er krav til at området skal istandsettes som grønnstruktur og inngå i det kombinerte grønnstrukturområdet ved ferdigstillelse av NSB-bygget.

Den eksisterende 100-metersskogen i sør reguleres til parkformål (PA1). Området skal være allment tilgjengelig, og eksisterende lekeapparater i området kan videreføres og eventuelt erstattes ved behov. Eksisterende grøntområde med kunstnerisk utformet luftetårn i nord nær hovedinngangen (P2) skal ha parkmessig utforming.

Det foreslås en aktivitetspark i sørøst innenfor #2 på minimum 1000 m². Aktivitetsparken skal tilrettelegge for rekreasjon, lek og variert fysisk trening for barn, unge og voksne. På resterende del av #2 tillates det parkeringsplasser. Det skal etableres vegetasjon som skjerming mot omgivelsene.

Adkomst, trafikk og parkering
Adkomst for besøkende med bil til planområdet skjer i hovedsak fra Sykehusveien via parkeringsplassen på felt H i nord. Fra Nordbyhageveien og Täby vei er det flere avkjørsler, med adkomst til blant annet parkering, akuttmottak og kapell. Varelevering og avfallshåndtering skjer fra Bolettes vei. Planforslaget legger til rette for forbedring av gang- og sykkelforbindelser både internt i planområdet og mot omkringliggende nett. Etablering av ny gang- og sykkelvei langs Nordhagaveien/Sykehusveien sikres, i tråd med intensjonen i gjeldende reguleringsplan.

Det foreslås 280 bilparkeringsplasser på terreng, inkludert minimum 16 HC-plasser nær innganger. 70 plasser foreslås på felt HOM1 og 140 på felt HOM2. Dette er plasser for ansatte, besøkende, mens korttidsplasser for ambulanser og operative kjøretøy kommer i tillegg. I tillegg foreslås det 70 plasser på sør i planområdet, på #2. Videre foreslås det minimum 600 sykkelparkeringsplasser innenfor feltet, fordelt med 400 plasser på felt HOM1 og GAA og 200 på felt HOM2 og GAA. Det stilles krav til plassering samt andel overdekkede plasser og plasser tilpasset lastesykler. Bestemmelsene stiller krav om parkeringsregnskap ved søknad om tiltak, som skal dokumentere delfeltets samlede parkeringsdekning for bil og sykkel.

Støy
T-1442/2021 skal legges til grunn for både anleggs- og driftsfasen. Støy fra eventuell fremtidig helikopterlandingsplass skal utredes ved søknad om konsesjon.

Geoteknikk - områdestabilitet
Utførte grunnundersøkelser har påvist erosjon på to steder langs Vittenbergbekken. Helt sør i planområdet er det påvist område med kvikkleiresone med faregrad middels, samt tilliggende influensområde. Med utgangspunkt i anbefalingen i vedlagte områdestabilitetsvurdering foreslår planforslaget en 10 m byggefri sone mot skråningstopp ved Vittenbergbekken samt erosjonssikring ved de to punktene. Kvikkleiresonen i sør kan ikke bebygges. Fremtidig riggområde er vist innenfor influensområde til skråningen, men bestemmelsene sikrer at området skal være lastfritt før nærmere undesøkelse.

Ulike løsninger

Formannskapet står i utgangspunktet fritt til å ikke legge et planforslag ut på offentlig ettersyn. Dersom planen ikke legges ut på offentlig ettersyn vil saken sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeidelse i tråd med eventuelle føringer fra vedtaket før den fremmes for ny behandling. Dersom planforslaget avvises kan forslagsstiller kreve planforslaget fremmet for kommunestyret for endelig avgjørelse.

Konsekvenser

Økonomiske konsekvenser
Behandling av planforslaget har ikke direkte økonomisk betydning for kommunen.

Miljømessig og sosial bærekraft
Planforslaget er viktig med tanke på å sikre nødvendig sykehuskapasitet. Utover dette har ikke planforslaget overordnet betydning for miljømessig eller sosial bærekraft.

Vurdering

Forhold til overordnede planer og føringer
I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til offentlig bebyggelse og institusjonsformål. Planforslaget er dermed i tråd med arealformålet i kommuneplanen, men er ikke i samsvar med kommuneplanens retningslinje om at det skal utarbeides en helhetlig plan for Ahus/Nordbyhagen. Grunnet tiltakenes store samfunnsnytte og tidskritiske kapasitetsbehov, fremmes denne detaljreguleringen før det er vedtatt en helhetlig plan. Parallelt med dette er det påbegynt en prosess med en områderegulering for hele utviklingsområdet. Detaljreguleringen er utarbeidet med mål om å ikke forringe hensikten med kommende områderegulering, og kommunedirektøren forutsetter at områdereguleringsprosessen videreføres selv om detaljreguleringsplanen nå fremmes for behandling.

Planforslaget foreslår en lavere parkeringsdekning enn kommuneplanens krav for institusjon. I planarbeidet er det gjort en vurdering av at normen, som er basert på antall

årsverk, er lite egnet for Ahus på grunn av døgnkontinuerlig drift og virksomhetens størrelse. Dagens parkering er organisert som et samlet system for hele sykehusområdet, der ca. 90 % av sykehusets eksisterende parkeringsplasser ligger utenfor planområdet. Planforslaget tar utgangspunkt i at dette prinsippet videreføres. Kommunedirektøren forutsetter at avklaringer knyttet til total fremtidig parkeringsstrategi for Ahus, omdisponering av parkeringskapasitet og forholdet til framtidig kollektivsystem, er tema følges opp i den kommende områdereguleringen.

Hovedgrep
Planforslagets hovedgrep bygger videre på eksisterende struktur på sykehusområdet. Det foreslås konsentrasjon av bebyggelsen og en sammenkobling av funksjoner, samtidig som det sikres videreføring av det gjennomgående grøntdraget, og 100-meterskogen i sør. Det legges opp til en utvikling i flere faser, med det tidskritiske somatikkbygget som første byggetrinn. Kommunedirektøren vurderer at det foreslåtte hovedgrepet fremstår som funksjonelt sett ut fra sykehusets behov samtidig som det viderefører hovedtrekkene fra gjeldende reguleringsplan for feltet.

Utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer
Utbyggers intensjon er at den nye bebyggelsen skal tilpasse seg den eksisterende, og at det visuelle uttrykket skal være drevet av funksjonen, som er sykehus. Illustrasjonene viser plassering, volumoppbygging og høyder. Somtikkbygget er vist med lys fasadekledning og horisontale vindusbånd. Den høyeste bebyggelse er foreslått i tilknytning til hovedbygget i vest, mens de laveste byggehøydene er i øst. Dette er et grep som sikrer nedtrapping av byggehøyder mot bolig- og småhusbebyggelsen. Kommunedirektøren vurderer at forslaget legger til rette for en nøytral utforming som gjenspeiler byggenes funksjon og gir samlet sett gode rammer for en fleksibel utbygging innenfor definerte volum og høyder. Samtidig ivaretas hensyn til omgivelser, landskap og interne sammenhenger.

Det foreslås at om lag 41 000 m² reguleres til grønnstruktur, inkludert park, blågrønn struktur og kombinert grønnstruktur/helseformål. Det er en målsetning at disse arealene skal opparbeides som gode og helsebringende oppholdsarealer for både pasienter, ansatte og besøkende, med hensyn til solforhold, skjerming og universell utforming. Kommunedirektøren mener det er positivt at grønnstrukturen innenfor feltet får et sterkere vern enn i gjeldende reguleringsplan der felt I i sin helhet var avsatt til byggeområde for sykehus med tilhørende virksomhet.

Grønnstruktur
Dispensasjonsvedtaket for psykiatribygget i 2022 bygget på et «bytte» av byggegrenser og en forutsetning om at kollen sørvest for psykiatribygget skulle bevares. Dette var begrunnet i hensynet til å opprettholde det sentrale grøntdraget. Etablering av nytt somatikkbygg innebærer at kollen ikke kan bevares. I tillegg vil tiltaket medføre enkelte inngrep i grøntstruktur og terreng. Kommunedirektøren vurderer likevel at hensynet til grøntstruktur samlet sett ivaretas på en god måte i planforslaget gjennom egne formål med tilhørende bestemmelser. Det gjennomgående grøntdraget opprettholdes som en gjennomgående visuell og fysisk grønn forbindelse. Videre er bevaring av 100-metersskogen sør i planområdet viktig for nærmiljøet, da den er av stor lokal verdi, både som en vegetasjonsskjerm og som område for lek og opphold for barn og beboere i området. Parken i tilknytning til adkomstområdet i nord og aktivitetspark i sør kan også bli gode tilbud både for pasienter, besøkende og beboere.

Adkomst, trafikk og parkering
Det er vurdert at økningen i trafikk som følge av planforslaget er relativt liten, og utløser ikke krav til endret veiutforming eller trafikksikkerhetstiltak. Hovedstruktur for adkomst videreføres som i dag. Når det gjelder foreslått parkeringsdekning under kommuneplanens norm, så er kommunedirektøren enig i at normen ikke er direkte anvendbar på Ahus. Kommunedirektøren vil poengtere behovet for å gjøre en helhetlig vurdering av trafikk og parkering på hele sykehusområdet, og forutsetter at dette er tema i den påbegynte

områdereguleringen.

Sykkel og gange
Kommunedirektøren vurderer at forslaget legger til rette for styrking av gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet. Krav om etablering av den manglende delen av gang- og sykkelforbindelse langs Nordbyhagaveien/Täbyvei er særlig viktig for å få en sammenhengende forbindelse for myke trafikanter, og for å forbedre trafikksikkerheten og skoleveisituasjonen i området. Det er også positivt at grøntdraget gjennom Ahus-området, som fungerer som en viktig lokal forbindelse for myke trafikanter, videreføres og sikres i planforslaget.

Støy
Støyutredningen viser at veitrafikk fortsatt vil være den dominerende støykilden innenfor planområdet. Sammenlignet med i dag er økningen i beregnet støynivå ved eksisterende bebyggelse begrenset. Av nye bygg vil KSB-bygget bli mest utsatt for støy, men bestemmelsene sikrer at støy må håndteres iht. retningslinjene. De store sammenhengende utearealene vil få støynivå under grenseverdier for helsebygg, og den planlagte aktivitetsparken sørøst i området vurderes å kunne etableres uten behov for særskilte støyskjermingstiltak. Kommunedirektøren mener at planforslaget sikrer at støy håndteres på en tilfredsstillende måte, og viser til at det er stilt krav om at støy fra en eventuell helikopterlandingsplass skal utredes særskilt.

Vannmiljø
Vittenbergbekken ligger utenfor planområdet, men planforslaget har tatt høyde for at utbyggingen kan påvirke vannmiljøet gjennom risiko for avrenning i anleggsperioden og ved den planlagte erosjonssikringen av bekken. Overvann skal håndteres gjennom åpne og naturbaserte løsninger slik at belastningen på Vittenbergbekken ikke øker. Erosjonssikring av utsatte bekkestrekninger utføres i henhold til miljøoppfølgingsplan og bestemmelsenes krav om håndtering av masser. Så lenge anbefalte tiltak gjennomføres vurderer kommunedirektøren at planforslaget kan gjennomføres uten negativ påvirkning på vannmiljøet.

Naturmangfoldloven
Kommunedirektøren har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven, jfr. lovens § 7. Planområdet er i hovedsak sterkt menneskepåvirket, men det er registrert enkelte naturverdier knyttet til forekomst av marianøkleblom innenfor felt GAA, og som er vurdert å ha stor verdi. Planforslaget ivaretar disse verdiene gjennom etablering av hensynssone, og tilhørende bestemmelser. Med dagens kunnskap vurderer kommunedirektøren at planforslaget ivaretar naturmangfoldlovens krav, forutsatt at reguleringsbestemmelsene for hensynssonen følges opp.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Tidligere behandlinger

Ingen tidligere politisk behandling.

Politisk behandling av saken

08.10.2026 Eldrerådet

Møtebehandling:

Eldrerådet fremmet følgende fellesforslag:
Saken tas til orientering.
For forslaget stemte: alle.

Vedtak i eldrerådet, sak 030/26:

Saken tas til orientering.

08.10.2026 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:
For forslaget stemte: Alle.

Dermed ble forslaget vedtatt.

Vedtak i rådet for personer med funksjonsnedsettelse, sak 040/26:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2025002, felt I Ahus, som vist på plankart datert 2. september 2026, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

13.10.2026 Helse-, omsorg- og mestringsutvalget

Møtebehandling:

Mona Dehli (AP) stilte spørsmål om sin habiltet. Representanten ble erklært inhabil i henhold til forvaltningsloven § 6 1. ledd bokstav e nr. 2, og fratrådte møtet ved behandling av saken. Lars Petter Eriksen (AP) deltok som vara.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

For forslaget stemte: Alle.

Vedtak i helse-, omsorg- og mestringsutvalget, sak 035/26:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2025002, felt I Ahus, som vist på plankart datert 2. september 2026, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

15.10.2026 Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

For forslaget stemte 9: Alle.

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak i kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget, sak 068/26:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2025002, felt I Ahus, som vist på plankart datert 2. september 2026, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

21.10.2026 Formannskapet

Møtebehandling:

Mona Dehli (Ap) ble enstemmig erklært inhabil, jf. kommuneloven §11-10 første ledd, jf. forvaltningsloven § 6 1. ledd bokstav e nr 2. Dehli trådte derfor ut fra behandlingen, og Fawad Khan (Ap) deltok som vara i saken.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

For forslaget stemte 13: Alle

Dermed ble forslaget vedtatt.

Vedtak i formannskapet, sak 122/26:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering 2025002, felt I Ahus, som vist på plankart datert 2. september 2026, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Lørenskog, 28.10.2026
etter fullmakt

Rakel Rauntun
sektordirektør for kultur, inkludering og samfunn