



In By As
Industrigata 59
0357 OSLO

Jakob Rønn Hedegaard

Vår referanse
24/4293-13

Saksbehandler / telefon
Karin Linda Glorvigen /

Dato
01.10.2025

Referat fra oppstartsmøte - Ahus, felt I

Møtedato: 22.09.2025

Tilstede:

Fra forslagsstiller/tiltakshaver

Silja Selven Moe, silja.selven.moe@ahus.no

Ahmad Harris Khan, ahmad.harris.khan@ahus.no

Jakob Rønn Hedegaard, jakob.hedegaard@inby.no

Truels Wissneth, tw@nordicarch.com

Per Hellevik Carlsson, Per.Hellevik.Carlsson@sykehusbygg.no

Fra kommunen

Ivar Vestervik, ivs@lorenskog.kommune.no

Kourosh Mastoury koumas@lorenskog.kommune.no

Omaad Aslam omaasl@lorenskog.kommune.no

Karin Glorvigen, karglo@lorenskog.kommune.no

Hensikten med planarbeidet:

Forslagstiller (FS) gikk raskt gjennom forslaget.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nødvendig kapasitetsøkning på Ahus. Det skal legges til rette for ar nytt somatikkbygg på kort sikt og nye sykehusbygg i et lengre tidsperspektiv. Det er også behov for å sette av areal til landingsplass for helikopter i tilknytning til sykehusets akuttmottak. I tillegg omfatter planarbeidet tilhørende adkomster, parkering, gang-/sykkelveier m.m. Det foreslås økning i % BYA, noe som kan innebære inngrep i naturkvaliteter, blant annet så oppgis det at kollen i sør delvis fjernes/flyttes. Noen eksisterende trær i sør må trolig hugges.

Planstatus:

Lørenskog kommune (LK) hadde følgende suppleringer til planinitiativets avsnitt «Planstatus»:

Kommuneplanen

Planinitiativet er i strid med kommuneplanens krav om helhetlig plan. Ut fra fremdriftsbehov for sykehusbygg har LK tidligere godkjent dette. Planinitiativet er på et tidlig nivå og gir begrenset informasjon. LK forutsetter at prosjektet utvikles videre i tråd med gjeldende kommuneplan og øvrige overordnede føringer.

Mulighetsstudie for Ahus, 2022

Anbefalingskart

LK anbefalte å se hen til mulighetsstudien, blant annet med hensyn til å ivareta fremtidige forbindelser ut i tilliggende områder, blant annet Gravlundsparken, sykehusområdet, Nordbyhagen og kobling til forbindelsen videre mot Fjellhamar. Tyngdepunktet ligger delvis innenfor planområdet, med nærhet til kollektivholdeplass og hovedinngangen til Ahus. Mulighetsstudien anbefaler å samle utadrettet virksomhet og etablere gode byrom. Dette kan bli et viktig møtested i området.

LK pekte på at følgende av kommunens dokumenter/arbeid da de blant annet gir føringer for at planarbeid i Lørenskog skal ha en tydelig miljøprofil slik at utviklingen i kommunen blir bærekraftig og miljøvennlig:

Temaplan for klima og energi 2016-2026 (Lørenskog kommune):

Hovedmålet med planen er å være et redskap for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, bidra til mer effektiv ressursbruk.

Plan for mobilitet (2023, Lørenskog kommune):

Plan for mobilitet tar for seg hvordan vi skal bevege oss mellom steder i dag og i fremtiden. For at alle skal kunne bevege seg dit vi ønsker trenger vi et mangfold av transportløsninger. Løsningene bør være effektive, trygge, miljøvennlige og bærekraftige, og de bør virke godt sammen.

Strategi for naturmangfold i Lørenskog (2025 Lørenskog kommune)

Strategi for overvann og vassdrag 2017-2026 (Lørenskog kommune):

Planen er retningsgivende for håndtering av både overflatevann og vassdrag i hele kommunen. Retningslinjene for overvannshåndtering som angis gjelder for all nybygging i kommunen.

Hovedplan VA og vannmiljø (2020, Lørenskog kommune): er en temaplan for arbeid med vann, avløp og vannmiljø i perioden 2020 til 2035.

Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene gir føringer for vannkvalitet og verneområder for å sikre friluftsliv, dyreliv og en bærekraftig bruk av vassdragene

Kommunen har også arbeid med mål å styre mot arealnøytralitet, hindre å bygge ned natur- og grøntområder

Avklaringer:

Plantype

I planinitiativet er det foreslått planprosess iht plan- og bygningsloven § 12-14, endring av reguleringsplan.

LK stilte spørsmål om begrunnelse for dette. Ifølge FS er det bl.a. begrunnet i ønske om å gjenoppta prosess med planinitiativ fra 2021, samt en antakelse om at det kan være en enklere prosess.

LK er skeptiske til dette. Endring av plan har samme krav til prosess, utredninger osv. som ny plan, og skal derfor i utgangspunktet ikke være en enklere prosess. Videre er det uklart hvordan det skal løses rent praktisk, med en plan som har både en gammel del etter pbl 1985 og en ny del etter pbl 2008, og fellesbestemmelser for hele planområdet som kan være i motstrid med nye bestemmelser for felt I. Det kan også gi en lite oversiktlig plansituasjon. LKs foreløpige vurdering er derfor at det framstår ryddigere og enklere å utarbeide ny plan.

Det ble konkludert med at FS vurderer spørsmålet internt på grunnlag av LKs tilbakemeldinger, og at det avklares før varsel om oppstart om planarbeidet skal gjennomføres som endring av gjeldende plan, eller ny plan.

Konsekvensutredning (KU)

I planinitiativet er det gjort en vurdering av at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning. Dette er begrunnet med at planlagt utbyggingsvolum ikke overskrider terskelverdien i forskriften, vedlegg I, punkt 24, (15 000 m²).

LK mener det må gjøres en vurdering av hvorvidt etablering av helikopterlandingsplass vil utløse krav om KU, og begrunne konklusjonen de kommer til. Det bør ses på forskriftens § 8 «Planer og tiltak

som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding», bokstav a, «Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II», punkt 10 d, ii, «Landingsplass for helikopter» Det må vurderes om planen kan være i konflikt med § 10 f, «Konsekvenser for befolkningens helse». Utdrøiningene er støy, vind, påvirkning på omgivelsene. Det må også vurderes om tiltaket faller inn under andre oppfangskriterier i forskriften.

Det ble også diskutert om helikopterlandingsplass skal inngå i denne planen, i og med at det ennå er usikkerhet knyttet til plassering, selv om det er et helt klart behov for landingsplass i tilknytning til akuttmottaket.

LK påpekte at helikopterlandingsplass enten må reguleres inn, eller utgår. Dersom det er behov for en tilrettelagt landingsplass i overskuelig framtid, er LKs klare råd at dette inngår i planarbeidet. Dette vil sikre mulighet for å etablere landingsplass uten å igangsette nytt planarbeid igjen, og at plassering av landingsplass og arealdisponeringen for øvrig kan ses i sammenheng.

LK har ikke konkrete føringer for hvor detaljert slik landingsplass må reguleres. Det vil antakelig først og fremst følge av tiltakets konsekvenser, og behovet for forutsigbarhet for alle berørte. Dersom FS ikke er beredt til å ta stilling til konkret plassering i løpet av planarbeidet, kan man se på mulighetene for å finne riktig nivå som takler denne usikkerheten, f.eks. om landingsplass kan være innenfor en angitt sone e.l. Planen må i det minste ta stilling til om landingsplass skal være på tak, eller bakkenivå, da det vil ha svært ulike konsekvenser knyttet til støy, vind, påvirkning på omgivelsen etc. LK anbefaler på generelt grunnlag landingsplass på tak av hensyn til effektiv arealutnyttelse. FS' foreløpige vurdering er at det sannsynligvis er det mest aktuelle.

Det ble konkludert med at FS tar en ny runde på om helikopterlandingsplass skal inngå i planen, og om det utløser KU-plikt, før det varsles oppstart av planarbeid.

Parallell behandling av planforslag og byggesøknad iht. pbl. § 12-15

Forslagsstiller har angitt ønske om dette i planinitiativet. LK er åpne for dette.

Felles behandling innebærer at byggesøknad nabovarsles samtidig som planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Dersom det blir en utvikling i byggeprosjektet underveis, kan det sendes inn revisjon. Ved mindre endringer må det vurderes å sende nytt nabovarsel. Ved større endringer, må det vurderes om parallell behandling likevel er riktig. Det må framgå av varsel om oppstart at det ønskes parallell behandling, og hvilken del av prosjektet dette gjelder. Det vil være mulig å gå bort fra en slik felles prosess underveis dersom det ikke fungerer.

Planavgrensning

Det er foreslått planavgrensning tilsvarende felt I i gjeldende regulering med tilgrensende veier/adkomster.

LK kommenterte at felt H hører naturlig sammen med felt I, og kan bidra til å løse arealmessige utfordringer i planen. Aktuelle tema er parkering, adkomst, del av «Tyngdepunktet» m.m. LK mener i utgangspunktet felt H er av vesentlig betydning for logistikken i området. Det kan være formålstjenlig å varsle med felt H, og eventuelt ta det ut på et senere tidspunkt dersom prosessen taler for det.

FS pekte på at tidligere diskusjon rundt dette aldri landet, og at å innta felt H kan gi uønskede utfordringer og avklaringsbehov knyttet til fremtidig utforming av Sykehusveien, kollektivtraséen m.m.

Det ble konkludert med at FS tar betenkningstid og gjør en vurdering av planavgrensning før det skal varsles oppstart av planarbeid.

Hovedgrep/byplangrep

LK sa at hovedgrepets foreløpige logikk fremstår som mest begrunnet i sykehuslogistikk. I videre planarbeid bør det arbeides videre med helhetlig hovedgrep for å sikre gode forbindelser inne i planområdet og i tillegg vise hvordan disse kan knytte seg til områder utenfor planområdet, i påvente av den kommende områdereguleringen. Det bør utarbeides en illustrasjonsplan som viser et større

område, som viser hvordan forbindelser og sammenhenger kan knyttes utover planområdet. Det bør ses på Mulighetsstudien fra 2022.

Utforming/estetikk

LK påpekte at det er ennå ikke foreslått konkret utforming/estetikk. Ny bebyggelse foreslås som fortetting med plassering inntil eksisterende bygg og tilsvarende høyder som eksisterende. Utforming/estetikk vil være tema i kommende dialogprosess. Det må stilles utformingskrav i bestemmelsene. I dagens situasjon er ikke regulerte høyder fullt utnyttet. LK vurderer at dette er et område som kan vurderes med høyere bygg, for å i større grad unngå å bygge ned naturkvaliteter/grønt. Dette vil være tema i den videre planprosessen.

Hvilke arealer skal være offentlige og private

LK pekte på at sykehusarealer reguleres til offentlig formål. Veier som inngår i planområdet er offentlige/private. Det må gjøres en avklaring om hvor skjæringspunktet mellom kommunal og privat vei skal gå. Forslagsstiller må opprette en dialog med kommunalteknikk om dette temaet.

Støy

LK pekte på at sykehus er et støyfølsomt bruksformål. Området vil være utsatt for støy fra veitrafikk og helikopter. Bygg og uteområder og tilliggende områder må tilfredsstille krav i kommuneplanens arealdel og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-2021.

Sol og skygge

Det må utarbeides soldiagrammer som viser solforhold ved vår-/ høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai, kl 9:00, 12:00, 15:00 og 18:00. Sol-/skyggediagram skal også vise konsekvenser for omgivelsene.

Grunnundersøkelser

Planområdet ligger under marin grense. Det skal foreligge grunnundersøkelse ved offentlig ettersyn.

Parkering

Parkeringsnormen i kommuneplanen har min og maksnorm for institusjoner. Det må gjøres en vurdering av behov som følge av planen for felt I, og beskrive hvordan dette skal løses. Sykehusområdet er i dag sterkt preget av utstrakt overflateparkering. Forslag til planendring 2021 for bygging av psykiatribygg og kreftbygg forutsatte parkering under bakken i to etasjer (130 plasser X 2) for å erstatte midlertidige parkeringsordninger på terreng. Planarbeidet må vise og redegjøre for parkeringsløsning for feltet. Parkering på terreng bør unngås.

Parkeringsdekning for sykkel må være iht kommuneplanens norm.

Øvrige tema som skal utredes/redegjøres for:

- Trafikk
- Antall arbeidsplasser
- Konsekvenser for barn og unge
- Renovasjon (Renovasjonsteknisk veileder fra ROAF er vedlagt dette referatet)
- Fjernvarme
- Overvann
- VA

Det vises for øvrig til mal for planbeskrivelse.

Rekkefølgekrav

LK viste til at rekkefølgekrav må vurderes nærmere når planforslaget er mer konkretisert. Aktuelle rekkefølgekrav kan være knyttet til infrastruktur, vei, gang-/sykkelveier, opparbeidelse av uteområder, park og grønt m.m.

Offentlighetsloven

LK stilte spørsmål om det vil være noen dokumenter i saken som skal unntas offentlighet. Dersom det er aktuelt er det viktig å kommunisere dette tydelig til kommunen.

Utbyggingsavtale

LK informerte om at det kan bli behov for oppgradering av f eks vei, kryssløsninger og VA-anlegg innenfor eller utenfor planområdet. Utbyggingsavtale er derfor aktuelt, og skal derfor varsles samtidig med oppstart av reguleringsplanarbeid. Konkretisering av aktuelle tiltak fastsettes videre i planprosessen. Kontaktperson i kommunen når det gjelder utbyggingsavtale er Per Gunner Plassen, perpla@lorenskog.kommune.no

Illustrasjoner

Planforslaget skal inneholde Illustrasjoner og illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse iht. planforslaget.

Illustrasjonsmaterialet må håndtere at det legges opp til ulik fremdrift og detaljeringsgrad på de ulike byggetrinnene, f eks må det vurderes egne illustrasjoner for bestemte byggetrinn, der det ikke er konkrete planer for realisering av hele planens utbyggingspotensiale.

Hensikten med illustrasjonsplanen er å vise at det er mulig å gjennomføre det som hjemles i planforslaget. Dette er utgangspunktet for det detaljnivået og den kvaliteten som forventes. Illustrasjonsmaterialet skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene.

Etterskrift

Sykehusveiens plassering langs deler av feltet avviker vesentlig fra plassering i gjeldende reguleringsplan. Det må i samråd med LK og vegmyndigheten (Akershus fylkeskommune) tas stilling til hva slags løsning for avgrensning mellom veiareal og sykehusområdet som skal legges til grunn for planforslaget.

Interne innspill

Planinitiativet er sendt på intern høring i kommunen. Deres innspill er vedlagt dette referatet. Kulepunktene under viser noen av de viktigste temaene i innspillene:

Kommunalteknikk

- Forutsetter tett dialog med veiforvaltere for veier som berøres av planen, LK og AFK
- Vann og avløpsanlegg
- Skeptiske til økning av tette flater, overvann og flom på tiliggende områder, bekk
- Bygging nær vassdrag (Vittenvergbekken), avrenning kan gi forurensning, tema i miljøprogram

(Det bør tas tidlig kontakt med kommunalteknikk for dialog rundt disse temaene)

Park, idrett og friluftsliv

- Ivareta eksisterende natur og grøntområder på planområdet
- Ivareta naturmangfold
- Ivareta sammenheng med tilgrensende arealer, grønne korridorer
- Legge til rette for ferdsel i og gjennom området, gang- og sykkel
- Bevare trær

Kommuneoverlegen

- Bør være krav til utarbeidelse av plan for støy og støvnedfall i anleggsfase
- Bevare trær
- KU for helikopter, støy, helsevurdering av hvilken innvirkning tiltaket kan ha for omgivelsene

Landbrukskontoret har tidligere gjort oppmerksom på at det er en fangdam på eiendommen 113/1, (fanger opp og hindrer at erodert jord og næringsstoffer fra landbruksarealer). Ta kontakt med Landbruk.

Utredningsbehov

LK tok opp at i tillegg til tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen, skal enkelte tema utredes noe videre, noen tema med egne rapporter.

Det er angitt i planinitiativet følgende planfaglige tema som skal utredes i planarbeidet:

- Trafikk og støy
- Blågrønn struktur
- Grunnforhold
- Miljøprogram
- Landskapsplan (revideres), utearealer.
- Overvannshåndtering
- Hensynet til omkringliggende områder

LK kommenterte at i og med at dette trolig er en plan uten planprogram, ønskes det likevel at FS stiller opp et utredningsprogram, med relevante utredningstema, og hva konkret som skal gjøres rede for under hvert tema.

LK nevnte spesielt følgende fagtema som må utredes/redegjøres for i planarbeidet.

- Helikopter, støy vind, påvirkning på omgivelsene, helseaspekt

Kommunaltekniske tema

- Mobilitetsplan, med særlig vekt på gående og syklende
- Trafikk, parkering, (nye) adkomster og internveier, framkommelighet for syklende og gående, varelevering). Det anbefales å ta kontakt med kommunalteknikk, angående vei- og trafikkforhold. Kontaktperson vei er Adnan Maric, adnmar@lorenskog.kommune.no
- Overvann og flom. Overvann skal redegjøres for iht. egen sjekkliste. Det vises også til vedtatte retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Begge følger som vedlegg til dette referatet. Det er gjort noen endringer i kravene til overvannshåndtering i kommunen, forslagsstiller må ta kontakt med kommunalteknikk for å få avklart hva som gjelder her. Overvannsnotat. Kontaktperson: Marte Fagervoll Presthus, marfyl@lorenskog.kommune.no
- Rammeplan vei/VA skal følge reguleringssaken og godkjennes av kommunalteknikk.
- Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det ble ellers vist til vedlagt mal for planbeskrivelse som angir hvilke temaer som skal redegjøres for i planarbeidet.

Medvirkning

Det tas utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav og kommunens rutiner for varsling og høring. Det vil være aktuelt å involvere blant annet Akershus fylkeskommune og Luftfartstilsynet i planprosessen. LK anbefalte også infomøter med naboer, og at opplegg for medvirkning utover dette vurderes underveis i prosessen.

Framdrift og videre prosess

LK sa at forslagsstiller bør oppdatere fremdriftsplanen ved endringer i fremdrift. Før varsling må det avklares plantype, KU-krav og planavgrensning. Forhandling av utbyggingsavtale og eventuell parallell behandling av plan- og byggesak må informeres om i varslingen.

Behov for dialogmøter vil bli vurdert etter varsling. Det kan vurderes behov for å fortsette møter om områdereguleringen parallelt. Plan- og byggesak vil være to parallelle prosesser. Det skal avholdes egne møter med kommunalteknikk vedrørende de tema som er nevnt i referatet.

Varsling:

Kommunen utarbeider adresselister og sender disse til forslagsstiller sammen med aktuelle maler og sjekklister. Forslagsstiller sørger for direkte varsling til naboer, berørte myndigheter og andre berørte parter.

Planarbeidet skal kunngjøres i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Kommunen får forslag til varslingsannonse til gjennomsyn før varsling gjennomføres. Kommunen får endelig varslingsannonse samtidig som det sendes bestilling til avisa.

Innsendelse av planforslag:

Det ble opplyst at innsendt planforslag skal omfatte følgende:

- Plankart i pdf- og sosiformat.
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan, illustrasjoner, snitt og oppriss
- Nødvendige utredninger og redegjørelser som avtalt i oppstartsmøte eller krevd i løpet av prosessen fram mot innsendelse av planforslaget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget anses ikke som komplett dersom:

- Et eller flere av ovennevnte dokumenter ikke er levert
- Relevante temaer i planbeskrivelsen er utelatt eller åpenbart mangelfullt beskrevet
- Kvaliteten på det innsendte materialet er klart under den standarden som burde forventes
- Det er motstrid mellom kart og bestemmelser eller mellom plan (dvs. kart og bestemmelser) og beskrivelse

Gebyr:

LK sa at kommunen forutsetter at tiltakshaver gjør seg kjent med gjeldende gebyrregulativ (som er å finne på kommunens hjemmeside).

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Planområdet ligger innenfor et område der kommuneplanen angir at det skal foreligge en overordnet helhetsplan. LK ser samtidig at en områderegeringsplan for området er et omfattende og tidkrevende arbeid, og at sykehuset har behov som avhenger av en raskere planprosess for et mer begrenset planområde. Uten en slik helhetsplan, er det likevel viktig at dette planinitiativet også utvikles med fokus på områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser. Området må ses i sammenheng med tilgrensende områder. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for planarbeidet. Planinitiativet er ennå lite konkretisert. Reguleringsavdelingen mener at planinitiativet kan videreføres under forutsetning at det utvikles i tråd med føringer fra oppstartsmøtet, videre dialog, kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer og øvrige krav.

Det tas forbehold om problemstillinger som ikke er avdekket i forbindelse med planinitiativ og oppstartsmøte og forutsetninger som ikke er kjent på nåværende tidspunkt.

Med hilsen
regulering

Ivar Vestervik
avdelingsleder

Karin Linda Glorvigen
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Mal planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser_nasjonale mal
Retningslinjer overvannshåndtering
Sjekkliste for overvannshåndtering i reguleringsplaner
Veileder mobilitetsplan (L)(2989484)
Renovasjonteknisk veileder (ROAF) (L)(2989487)

Vedlegg:

Uttalelse fra Kommunalteknikk - Planinitiativ for detaljregulering for felt I, Ahus - ber om uttalelse

Uttalelse fra kommuneoverlegen - Planinitiativ for detaljregulering for felt I, Ahus

Uttalelse fra PIF til planinitiativ for detaljregulering for felt I, Ahus

Faktaark