Planbeskrivelse

Nordbyhagen, Ahus felt I, plan-ID: 2025002



Forslagsstiller: Akershus universitetssykehus HF (Ahus)

Plankonsulent: IN'BY AS

Dato: 04.09.2026

Lørenskog kommune

Innhold

INNHOLD **2**

BAKGRUNN **4**

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET 4

SAKSGANG **5**

OPPSTARTSMØTE 5
KUNNGJØRING 5
VURDERING AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNING OG UTARBEIDELSE AV PLANPROGRAM 5
TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK 6

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET **8**

BELIGGENHET 8
EKSISTERENDE BEBYGGELSE 8
OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER 9
LANDSKAP OG VEGETASJON 9
JORDBRUK 10
VASSDRAG 10
NATURMANGFOLD 10
KULTURMINNER 11
TRAFIKKFORHOLD 11
FRILUFTSLIV 15
TEKNISK INFRASTRUKTUR 15
JURIDISKE/EIENDOMSRETTSLIGE FORHOLD 16
ARBEIDSPLASSER 16
STØY 16
LUFTKVALITET 17
GRUNNFORHOLD 17
FLOM 19
VANNMILJØ 20
FORURENSNING 21
RISIKO OG SÅRBARHET 21
EIERFORHOLD 22

PLANSTATUS **24**

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 25
AREALFORMÅL OG ANDRE FØRINGER SOM HAR BETYDNING FOR PLANARBEIDET. 26
MULIGHETSSTUDIE FOR AHUS 27
REGULERINGSPLAN 28
PLANER FOR TILGRENSENDE OMRÅDER 28
PÅGÅENDE PLANARBEID 30

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET **32**

HOVEDGREP 32
AREALFORDELING 35
UTBYGGINGSVOLUM, UTNYTTELSE OG BYGGEHØYDER 35
GJELDENDE REGULERING (2001-PLANEN) 35
NY REGULERINGSPLAN 37
BEREGNING UTNYTTELSE (%BYA) I NY PLAN 38
BEBYGGELSENS PLASSERING OG HØYDER 39
UTNYTTELSESGRAD 40
UTFORMING 41
UTOMHUS-/UTEOPPHOLDSAREAL 41
PARKERING 42

Renovasjon 44
Støy 44
Luftkvalitet 45
Landskap og vegetasjon 46
Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP) 47
Rekkefølgekrav 47

ILLUSTRASJONSPROSJEKT 48

Nytt somatikkbygg (NSB) 48
KSB byggetrinn 2 (T2) 50
PHN, voksen psykiatri (VOP) ref. figur 25 51
PHN. barne-og ungdomspsykiatri (BUP) ref. figur 25 51
Nye Øst, mellombygg, Psykiatribygg, Varemottak 52
Energianlegg/Trafo 53
Breddejordet 54

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 56

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål 56
Forholdet til kommende områderegulering 56
Statlige planretningslinjer 56
Regionale planer 56
Tekniske normer og veiledere 56
Jordbruk 57
Trafikk 57
Friluftsliv 57
Kulturminner og kulturmiljø 58
Sol/skygge 58
Støy 59
Luftkvalitet 60
Forurensning 60
Teknisk infrastruktur 60
Konsekvenser for landskap og vegetasjon 61
Grøntregnskap 61
Overvann 62
Naturverdier 62
Vannmiljø 63
Konsekvenser for vannmiljø 63
Brannkonsept 64
Konsekvenser for barn og unge 64
Konsekvenser i anleggsperioden 64
Risiko og sårbarhet 65
Eierforhold 66
Økonomiske konsekvenser 66
Juridiske konsekvenser 67

INNKOMNE MERKNADER VED OPPSTARTSVARSLING 68

FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE 75

VEDLEGGSLISTE, REVIDERT 10.07.2026 ..... FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.

Lørenskog kommune 76

Bakgrunn

I 2021 ble det varslet oppstart av en planendring for Ahus felt I, det vil si en endring av gjeldende plan (2001004, Sentralsykehuset i Akershus) fra 2001. Dette arbeidet ble senere satt på vent, og det ble varslet oppstart av planarbeid for en ny detaljregulering for felt I den 11.12.2025. Dette varselet erstatter tidligere varsel om planendring for samme område. Innholdet i denne planen har flere likhetstrekk med planarbeidet fra 2021, men det er noen endringer i innholdet.

Hensikten med planarbeidet

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

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

Det legges vekt på å videreutvikle Ahus som et samlet sykehusområde med god funksjonalitet, robuste driftsløsninger og høy kvalitet på uteområder og grønnstruktur, samtidig som planarbeidet legger til rette for nødvendige utvidelser over tid. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan hovedsakelig regulert til offentlig bebyggelse – institusjon (sykehusformål) og tilhørende samferdselsanlegg. Det overordnede plangrepet med et grøntdrag gjennom området skal videreføres og utvikles.

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

Detaljreguleringen for felt I skal sikre fremdrift for tidskritiske sykehusprosjekter (blant annet nytt somatikkbygg), mens områdereguleringen skal gi de mer overordnede rammene for struktur, mobilitet, grønnstruktur og langsiktig utvikling for hele Ahus-området. Planarbeidene vil koordineres slik at detaljreguleringen for felt I kan innpasses i den kommende områdereguleringen.

Forslagsstiller:	Akershus universitetssykehus HF (Ahus)
Kontaktperson:	Harris Khan, tlf. 45084507
epost:	harris.khan@ahus.no
Plankonsulent:	IN'BY AS
Kontaktperson:	Jakob Rønn Hedegaard, tlf. 41 56 75 05,
e-post:	jakob.hedegaard@inby.no

Saksgang

Oppstartsmøte
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.

Kunngjøring
Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 11. desember 2025 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere har mottatt digital varsling via Altinn. Offentlige høringsinstanser, aktuelle foreninger og organisasjoner er tilsendt epost varsling og varslingsdokument.

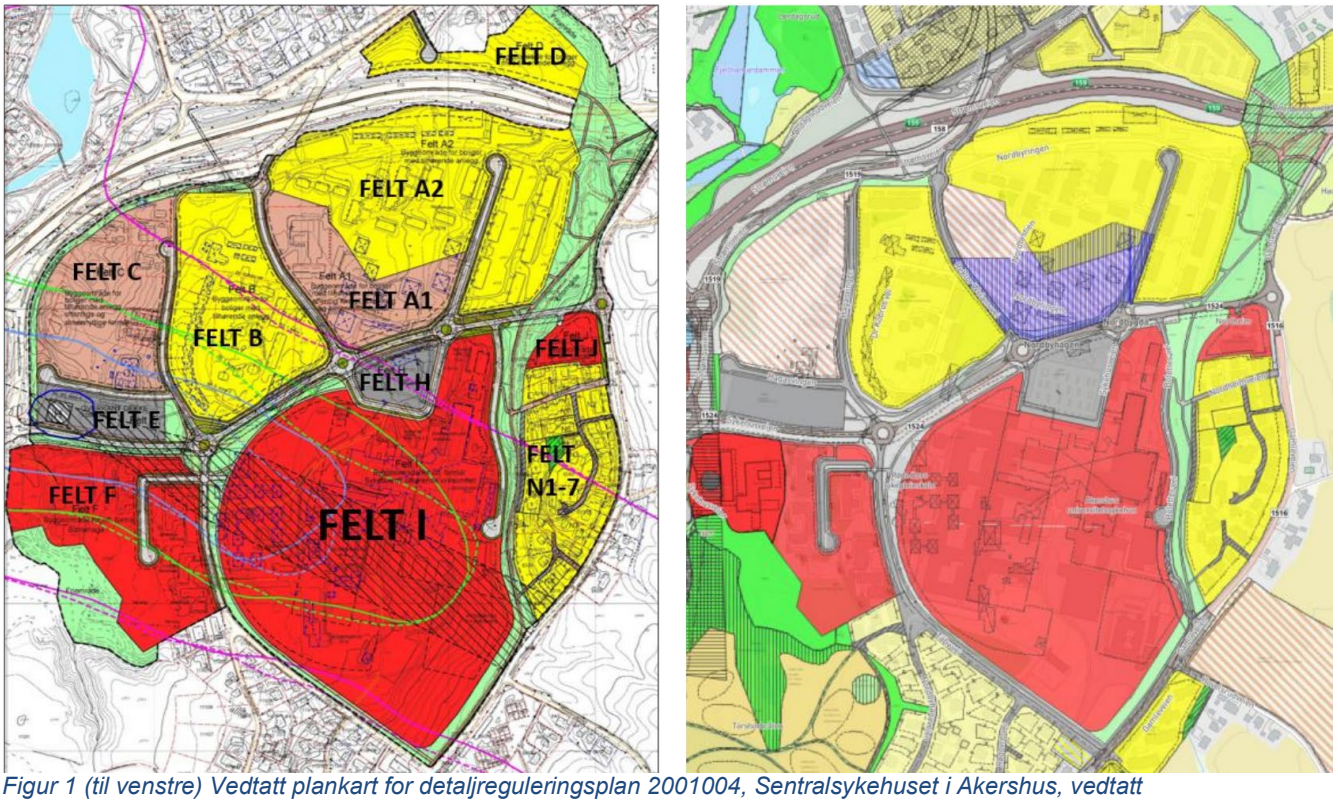
Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram
Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen innebærer ikke endring av arealformål i forhold til gjeldende reguleringsplan, og er i tråd med kommuneplanens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

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

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

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

Tidligere politiske vedtak



Figur 1 (til venstre) Vedtatt plankart for detaljreguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, vedtatt 07.03.2001med feltbetegnelser
(til høyre): Kommunens kartportal som inneholder noen endringer fra vedtakskartet fra 2001, herunder veisystemet, deler av friområdet, deler av felt F ble tatt ut (egen plan for helikopterbase) og felt H ble utvidet.

- Mindre vesentlig endring (2001): Avkjørsel til Sykehusveien ved Nordheim og endring av omlagt Sykehusveien
- Mindre vesentlig endring (2003): Adkomster fra Nordbyhagaveien, hovedadkomst og parkeringsplass felt H. Gang-/sykkelvei langs Nordbyhagaveien.
- Mindre vesentlig endring (2006): Endring av veisystemet rundt nye Ahus.
- Dispensasjon (23.03.2023) gesimshøyde for nytt bygg for sykehusbasert psykisk helsevern (PHN) og bygg for barne- og ungdomspsykiatri (BUP), for oppføring av takoppbygg over regulert høyde.
- Dispensasjon (13.10.2023): Teknisk utvalg i Lørenskog kommune ga dispensasjon fra byggegrenser i gjeldende reguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus) for etablering av senter for sykehusbasert psykisk helsevern (PHN) innenfor felt I (sak 056/22). I forbindelse med dispensasjonsvedtaket ble det lagt til grunn at kollen sørvest for PHN byggene skulle bevares som kompensasjon for grøntareal som ble omdisponert til byggeområde. Foreliggende planforslag innebærer en ny vurdering av denne løsningen. Bakgrunn og begrunnelse for dette er redegjort nærmere i kapitlene om landskap, vegetasjon og grønnstruktur. Tiltaket for sykehusbasert psykisk helsevern, PHN, med voksenpsykiatri (VOP) og barne- og ungdomspsykiatri (BUP) er i dag oppført og i drift.
- Dispensasjon (03.09.2026): Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget (KIS) innvilget dispensasjoner for etablering av nytt somatikkbygg (NSB) på felt I (sak 047/26). Dispensasjonene gjelder vilkår i tidligere dispensasjonsvedtak for PHN, bestemmelser om grønnstruktur, byggegrenser, byggehøyder og plankrav i gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjonssøknad for nytt somatikkbygg (NSB) Saksnummer: 047/26

Parallelt med detaljreguleringen for felt I er det behandlet en dispensasjonssak for nytt somatikkbygg (NSB). Bakgrunnen er at NSB har en tidskritisk fremdrift og må kunne behandles som byggesak før detaljreguleringen forventes vedtatt. Kommunen vurderte derfor dispensasjon som den mest hensiktsmessige løsningen for å muliggjøre nødvendig fremdrift i perioden frem til nytt plangrunnlag foreligger. Detaljreguleringen for felt I pågår parallelt, med planlagt 1. gangs behandling høsten 2026 og forventet endelig vedtak i 2027.

Kultur-, inkludering- og samfunnsutvalget (KIS) behandlet saken 3. september 2026 (sak 047/26) og innvilget fem dispensasjoner som er nødvendige for å kunne etablere NSB før ny reguleringsplan er vedtatt. Dispensasjonene gjelder vilkår i dispensasjonsvedtaket for psykiatribygget fra 2022, bestemmelser om grønnstruktur, byggegrenser og byggehøyder samt plankrav i gjeldende reguleringsplan. NSB ligger innenfor område regulert til offentlig bebyggelse/institusjon og innenfor gjeldende ramme for utnyttelsesgrad. Avvikene gjelder dermed konkrete rammer og bestemmelser i eksisterende plangrunnlag, ikke selve sykehusformålet.

Det er dispensasjonene fra gjeldende plangrunnlag som er midlertidige og gitt en varighet på fem år – ikke NSB-bygget. Tidsbegrensningen må ses i sammenheng med den pågående detaljreguleringen. De samme forholdene som det er gitt dispensasjon fra, herunder byggegrenser, byggehøyder og grønnstruktur, behandles i detaljreguleringen, som skal fastsette de varige planmessige rammene for området. Dersom detaljreguleringen vedtas som foreslått, vil NSB være forankret i det nye plangrunnlaget, og det vil ikke være behov for å videreføre dispensasjonene for disse forholdene.

Dispensasjonsvedtaket erstatter dermed ikke den ordinære planprosessen eller den politiske behandlingen av detaljreguleringen. Det gir et tidsavgrenset grunnlag for å behandle NSB før planvedtaket, mens detaljreguleringen behandles som en selvstendig plansak og fastsetter de permanente rammene for den videre utviklingen av felt I. Kommunedirektøren har i dispensasjonssaken lagt til grunn at detaljreguleringen forventes vedtatt i løpet av 2027.
Dispensasjonene er gitt med vilkår om at det før rammetillatelse skal foreligge godkjent trafikksikkerhetsplan for anleggsperioden, støyvurdering og avbøtende tiltak, samt fremdriftsplan og frist for tilbakeføring av berørte arealer.

Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet

Planområdet for felt I i gjeldende plan er på ca. 139 mål og er lokalisert på Nordbyhagen 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. 168 mål. Planområdet inneholder sykehusbebyggelse (hovedsykehusbygg, akuttmottak, ortopedisk akuttpoliklinikk, Senter for sykehusbasert psykisk helsevern-PHN). Sykehusbebyggelsen utgjøres i hovedsak av to langstrakte volum liggende i nord-sør retning, mellom bebyggelsen er det et gjennomgående grønt parkdrag med gangveg.

Eksisterende bebyggelse

Sykehusområdet på felt I består av institusjonsbebyggelse i stor skala og er organisert som et sammenhengende campus. Den overordnede strukturen domineres av to langstrakte hovedvolumer orientert i nord–sør-retning, adskilt av et grøntdrag, samt enkelte frittliggende bygninger knyttet til støtte- og spesialfunksjoner.

Den vestlige delen av felt I utgjøres av hovedbygget, ferdigstilt i etapper i perioden 2008–2015. Bygget fremstår som et helhetlig og homogent anlegg med et stort, rektangulært hovedvolum i 5–7 etasjer, organisert rundt fire interne atrium/gårdsrom. Hovedbygget rommer sykehusets hovedinngang og personalinngang, behandlingsbyggene B1–B4, sengebyggene S1–S4, akuttmottak, barne- og ungdomsklinikken (BUK), samt en glassoverdekket hovedgate («Glassgata») som fungerer som sykehusets primære interne ferdselsåre. Glassgata er utformet som en sekvens av indre torg og oppholdsrom med publikumsrettede funksjoner som kiosk, apotek, kafé, frisør og kirkerom. Mot nord markerer en lavere foajé i tre etasjer hovedadkomsten mot adkomsttorg og parkeringsarealer.

Vest for hovedbygget ligger to frittliggende bygninger; kapellet og bygget kjent som «Konsulatet». Konsulatet benyttes i dag til administrative arbeidsplasser, men er forutsatt å være midlertidig og planlagt erstattet av nye lokaler innenfor sykehusområdet på Nordbyhagen.

Den østlige delen av felt I preges av en mer sammensatt bygningsstruktur, der eldre bygningsmasse fra 1950- og 1960-tallet er ombygd, påbygd og supplert gjennom flere byggetrinn over tid. Blant annet Nye nord oppført tidlig på 2000-tallet og ny bebyggelse for Voksen psykiatri (VOP), Barne- og ungdomspsykiatri som nylig ble ferdigstilt, ortopedisk akuttpoliklinikk, administrasjon, forskningsledelse, varemottak samt tekniske funksjoner. Det finnes også noe midlertidig bebyggelse som i dag benyttes til administrative formål. I nordøst ligger Nordbyhagen transformatorstasjon



Figur 2 Orienteringskart for Ahus Nordbyhagen, kilde Ahus

Omkringliggende områder

Mot nord, over Sykehusveien ligger det en paviljong med Kiwi butikk, en rekke med eldre garasjer, og asfalterte parkeringsplasser. Videre nordover ligger seks ett-plans 4 -mannsboliger som tilhører Boligstiftelsen på Ahus. Byggene ligger spredt over et stort grønt parkmessig område, med en sentral lekeplass og store trær. Alle byggene er av enkel standard i dårlig teknisk stand, og har ingen nevneverdig arkitektonisk kvalitet. Omkransende til området mot nord og øst. Øst for felt I ligger Vittenbergbekken med tilhørende friområde.

Vest og nord for planområdet finnes blant annet administrasjons- og boligbebyggelse, 5 barnehager, annen sykehusrelatert bebyggelse (Norsk Luftambulanse basestasjon, NKS Helsehus), samt parkeringshus og parkeringsplasser på terreng. Videre mot vest finnes Lørenskog videregående skole og Lørenskog brannstasjon NRBR (Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS). Planområdet grenser til boligbebyggelse mot øst og sør. Planområdet ligger på en høyde med utsikt til kulturlandskapet mot sør og de bakenforliggende skogkledde åsene.

Landskap og vegetasjon

Planområdet omfatter eksisterende sykehusbebyggelse med tilhørende interne veier, parkeringsarealer og parkmessig opparbeidede uteområder. Området fremstår som sammensatt, med både formelle grøntanlegg, plenarealer, enkeltstående trær, i parkdrag og hagerom mellom sengefløyene er trær plantet i grupper og ellers er det mindre skogkledde partier.

Sør for hovedbygget finnes et skogholt med relativt tett vegetasjon som utgjør en del av den overordnede grønnstrukturen i området. I planområdets sørlige del ligger en terrengformasjon (kollen)

som i dag fremstår som et markert landskapselement.

Området rundt PHN-bygget (psykiatribygget) er per i dag preget av relativt nylig byggeaktivitet. Uteområdene her er ferdigstilt i henhold til vedtatte utomhusplaner og godkjente landskapsplaner knyttet til tidligere byggetrinn.

Samlet sett består planområdet av en kombinasjon av bebygde flater, tekniske anlegg og grønne arealer av varierende karakter og kvalitet.

Jordbruk

Statsforvalteren har i merknad til varsel om planoppstart pekt på at planområdet omfatter om lag 16 dekar dyrkbar jord, hovedsakelig beliggende i søndre del av planområdet mot Täbyveien. Arealene er registrert som dyrkbar mark i AR5, og representerer en jordressurs som normalt omfattes av nasjonale jordvernhensyn.

Planforslaget vil medføre inngrep i deler av denne jordressursen. Det skal derfor redegjøres for jordvernhensyn, herunder omfang av berørt areal, kvalitet på jorda og muligheter for flytting, mellomlagring og gjenbruk av matjord i forbindelse med anleggsarbeid og terrengbearbeiding. Vurderingene skal ses i sammenheng med øvrige planfaglige hensyn og sykehusets samfunnskritiske funksjon.

Vassdrag

Vittenbergbekken inngår ikke direkte i planområdet for felt I, men ligger umiddelbart øst for planområdet, på østsiden av Bolettes vei. Arealet langs bekken er i kommuneplanen avsatt til grønnstruktur og utgjør en viktig gang- og sykkelforbindelse i området. Planområdet har fall mot øst, og overvann fra sykehusområdet ledes i hovedsak mot Vittenbergbekken via eksisterende overvannsledninger og flomveier. Bekken går delvis i rør under Gamleveien og boligområdene sørøst for planområdet, og kommer til overflaten igjen øst for Bolettes vei. Vittenbergbekken fungerer i dag som hovedresipient og trygg flomvei for sykehusområdet ved større nedbørhendelser. Vannmiljøet i bekken skal undersøkes og ivaretas ifm. søknad om erosjonstiltak som påvirker vassdraget. Det vises i den sammenheng til vedlagte områdestabilitetsrapport.

Tidligere utarbeidet VA-plan for Ahus Nordbyhagen (Norconsult, 05.05.2023) dokumenterer eksisterende avrenningsmønster og kapasitet, samt prinsipper for lokal overvannshåndtering i tråd med kommunens VA-norm og overvannsveileder. Vedlagt planforslaget følger ny beregning av flom, samt VAO rammeplan for hele planområdet.

Naturmangfold

Det er gjennomført økologisk kartlegging av planområdet og influensområdet i forbindelse med Norconsults fagnotat LE 02/LE 03 (BREEAM-NOR v6.1) for Ahus «Nye Sør». Befaring ble gjennomført 15. august 2024, med tilleggskartlegging 25. august 2025 etter utvidelse av kartleggingsområdet. Vurderingene bygger på feltarbeid i vekstsesong og gjennomgang av tilgjengelige databaser, herunder Artskart (Artsdatabanken), Naturbase (Miljødirektoratet), Økologisk grunnkart og historiske flyfoto.

Kartleggingen viser at planområdet i hovedsak er sterkt menneskepåvirket, med begrenset strukturell kompleksitet i vegetasjonen. Det er identifisert to hovedhabitater innenfor kartleggings-/utredningsområdet:

- Parklandskap (habitat 1): Klipte plenarealer med vanlige grasarter og enkeltforekomster av arter som ryllik og rødkløver, samt spredte unge trær og mindre treklynger. Dette tilsvarer grunntypen T43-C-1 (plener, parker og liknende). Området har lavt særpreg og dårlig tilstand, og fungerer primært som leveområde for vanlige arter.

- Skogholt (habitat 2): Skogpreget område i sør, ofte benevnt «Hundremeters-skogen», med bjørk nærmest parkeringsarealene ved Barne- og ungdomsklinikken, og mer furu og gran sørover. Området har stier og lekeplass, og tilsvarer grunntypen T4-C-2 (svak lågurtskog). Skogholtet er vurdert med middels særpreg og moderat tilstand, og er det delområdet som har høyest økologisk verdi innenfor influensområdet.

Statsforvalteren har i merknad til varsel om oppstart vist til registrert forekomst av marianøkleblom (VU). Forekomsten skal følges opp i det videre planarbeidet, og planforslaget skal vise hvordan arten og eventuelt voksested kan ivaretas gjennom tilpasning av tiltak og/eller avbøtende tiltak, i tråd med naturmangfoldloven. §§ 8–12 jfr. § 7.

Samlet vurderes naturmangfoldet i planområdet å være begrenset, men med enkelte naturkvaliteter knyttet til skogholtet i sør og artsforekomster som krever særskilt hensyn.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innen planområdet. Akershus universitetssykehus ble først etablert som *Sentralsykehuset i Akershus.* Dette skjedde i 1961, etter at bygge-prosjektet som startet i 1955 ble ferdigstilt i 1960 signert arkitekt Ole Øvergaard som i 1948 vant arkitektkonkurransen. Over årenes løp har det vært store endringer slik at det i dag er lite igjen av det opprinnelige sykehuset.



Figur 3 Bildet er tatt fra Nordbyhagen mot vest, og viser Sentralsykehuset i Akershus i 1965. Den grønne hallen med buet tak inneholder fortsatt sykehusets vaskeri. Denne hallen og den lave bebyggelsen til venstre for høyblokken står igjen av den opprinnelige bebyggelsen, i tillegg til at høyblokken er revet ned til bakkenivå. Bygningsmassen ble utvidet på 1970-tallet med en fløy mot nord, kalt Nye Nord, og som senere er endret og bygget på i løpet av 2000-tallet I bakgrunnen t.v. ses Røde kors skolen og boligbebyggelse for sykehusets personale i Dr. Kobros vei og Søsterveien over og t.h. Foto. Museene i Akershus.

Trafikkforhold

Overordnet vegsystem og trafikk

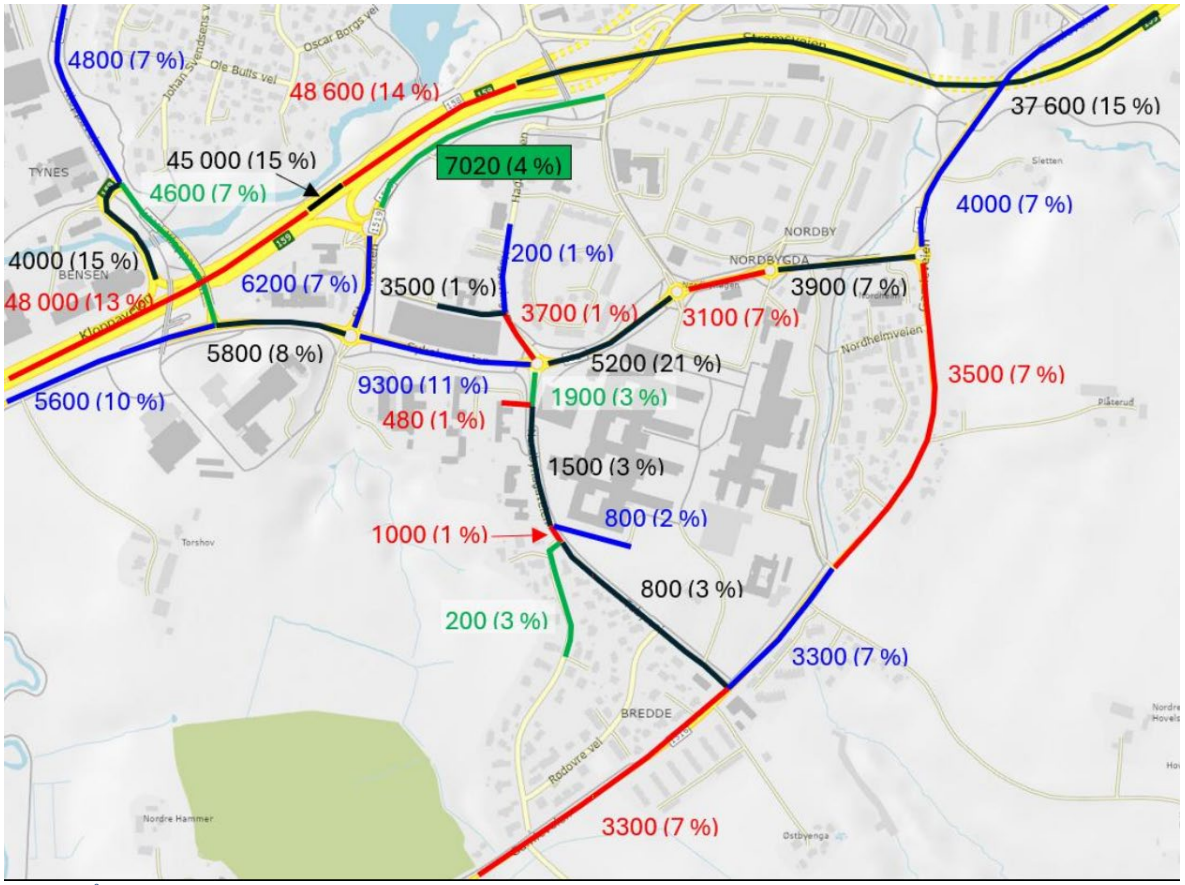
Planområdet er tilknyttet overordnet vegnett via Sykehusveien, med kobling til fylkesveg 159 (Strømsveien). Sykehusveien fungerer som hovedadkomst til Ahus, mens Gamleveien og Täby vei betjener deler av området og tilgrensende funksjoner.

Trafikkregistreringer viser tydelig rushtidsbelastning, særlig knyttet til inn- og utkjøring til

parkeringsanleggene. Trafikken er høyest i vestre del av Sykehusveien, nær hovedadkomst og parkeringsområder.

Kapasitetsutfordringer oppstår primært i perioder med høy aktivitet, og er i hovedsak knyttet til konsentrert trafikk til og fra parkeringsanleggene.

Trafikktall



Figur 4 ÅDT i dagens situasjon. Kilde: Mobilitets- og trafikkanalysen, Norconsult

Trafikksikkerhet
Området har et etablert system av gang- og sykkelveier, samt planskilte kryssinger, som gir gjennomgående gode forhold for myke trafikanter.

Det er likevel registrert utfordringer i området mellom bussholdeplassen Ahus og hovedinngangen, hvor høy konsentrasjon av fotgjengere, kollektivtrafikk og biltrafikk gir et komplekst trafikkbilde. Fotgjengerstrømmer kan i perioder påvirke trafikkavviklingen og redusere fremkommeligheten.

Utrykningskjøretøy fra sykehus, luftambulanse og brannvesen har generelt god fremkommelighet i området, men kan i enkelte perioder oppleve forsinkelser knyttet til trafikkbelastning.

Gang- og sykkelforbindelser
Det går sammenhengende gang- og sykkelvei langs Sykehusveien, med forbindelser til Lørenskog sentrum, rv. 159 og omliggende boligområder. Internt i sykehusområdet finnes et nettverk av gangforbindelser som knytter sammen bygg, funksjoner og uteområder.

Gjeldende planer legger opp til styrking av kollektivtilbudet gjennom etablering av Romerikslinja (også omtalt som «superbuss/BRT-løsning» i bl.a. Lørenskog kommuneplan og i øvrige plandokument i denne plansaken. In'by anm.) langs Sykehusveien, med tilhørende oppgradering av

gang- og sykkelinfrastruktur. Dette kan bidra til bedre prioritering av gående og syklende i området.

Skolevei og interne ganglinjer
Planområdet ligger i nærhet til Lørenskog videregående skole. Planskilt kryssing av rv. 159 gir i utgangspunktet trygg forbindelse, men det er registrert at enkelte benytter uformelle kryssinger i plan.

Internt i området fungerer gangveier og stier også som snarveier mellom viktige målpunkter. Lesbarhet og tydelig leding av ganglinjer varierer, og enkelte forbindelser fremstår som uformelle.

Avkjørsler og intern trafikk
Adkomst til planområdet skjer hovedsakelig via Sykehusveien. Intern trafikk er organisert med separate adkomster for:

- publikum og ansatte
- varelevering
- utrykning

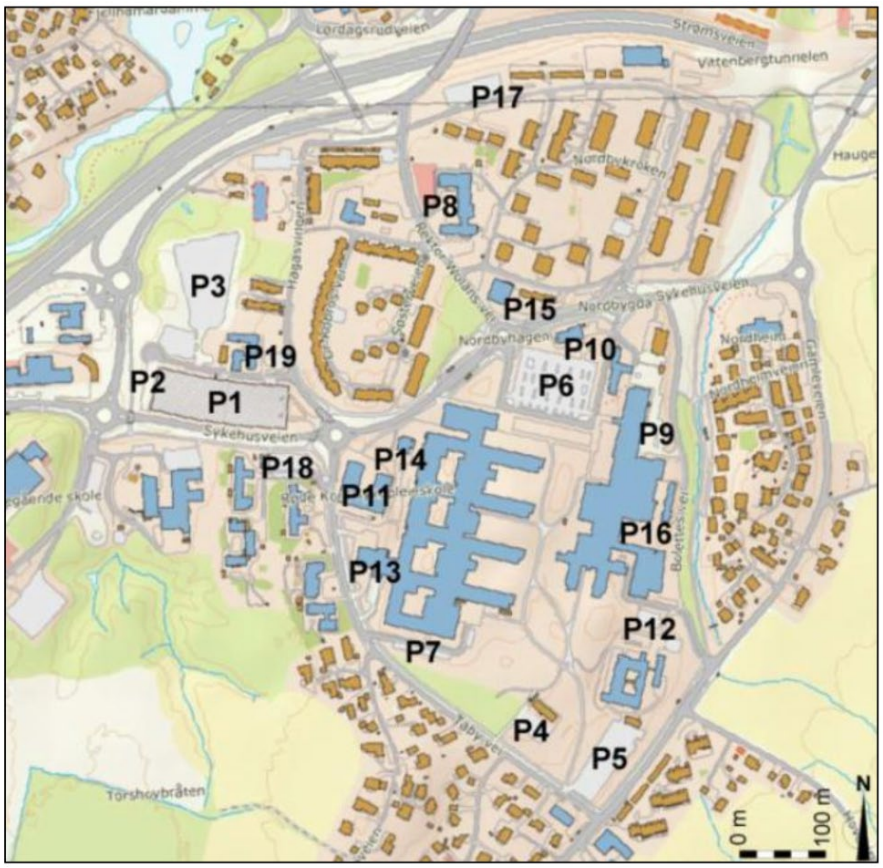
Varelevering skjer via Bolettes vei til sentralt varemottak i Nye Nord, og er i stor grad adskilt fra øvrig trafikk.

Varene distribueres videre internt på Ahus med Automated Guided Vehicle (AGV) samt enkelte portøroppdrag. AGV er en robot på hjul som kjører vogner med varer internt i sykehuset. AGV benytter kulvert under bakken som forbinder hovedbygget i vest med Nye Nord og Varemottaket.

Parkering
I henhold til opptelling i Mobilitets- og trafikkrapporten som følger plansaken, er det i dag 2 392 parkeringsplasser for bil ved Ahus, fordelt over flere felt, der hoveddelen på ca. 2000 plasser ligger utenfor felt I. Det er totalt drøyt 1750 parkeringsplasser for ansatte, 560 parkeringsplasser for besøkende og snaut 80 parkeringsplasser for andre brukere. Totalt 47 av parkeringsplassene er reservert for HC–brukere.

Innenfor plangrensen for felt I er det i dag ca. 328 plasser, hvorav 180 er for ansatte, 79 for besøkende, 66 for andre (drift, reservert, spesiell tillatelse mv).

Dagens parkeringsstruktur har stor betydning for trafikkavviklingen, særlig i rushtid. Konsentrerte inn- og utkjøringer til parkeringsanleggene bidrar til lokal kapasitetsbelastning.



Figur 5 Lokalisering av parkeringsplasser på Ahus Nordbyhagen. Kilde Mobilitets- og Trafikkrapport, Norconsult

Tabell 1 Registrerte parkeringsplasser på Ahus i dag (Mobilitets- og trafikkrapport, Norconsult)

		P-hus	P-hus sør (ute)	Skogen	Brakkerigg 4	Breddejordet	Forplass	Barnesenteret	Nevro rehab	Nye nord	Basecamp	Konsulatet	UK/psyk inngang	Akuttmottak	Kapell	Garasjene ved Kiwi	Varemottak	Boligområdet	Barnehagene	Voksenhab	
	Brukergruppe	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**	**P6**	**P7**	**P8**	**P9**	**P10**	**P11**	**P12**	**P13**	**P14**	**P15**	**P16**	**P17**	**P18**	**P19**	**Sum**
Ansatte	Reserverte plasser / avgift	977	22	283	24	65			15	16		49	8					130	45	12	1646
	Reservert elbiler / avgift	75																			75
	Reservert HC	6							1		1										8
	Reservert / spesiell tillatelse	6			18						4										28
	Delsum	**1064**	**22**	**283**	**42**	**65**	**0**	**0**	**16**	**16**	**5**	**49**	**8**	**0**	**0**	**0**	**0**	**130**	**45**	**12**	**1757**
Besøkende	Plasser med avgift	272					142	13	7	34			18								486
	Reservert elbiler / avgift	15																			15
	Reservert HC						29			3	1		2								35
	Reservert / spesiell tillatelse						2				5			9		7					23
	Delsum	**287**	**0**	**0**	**0**	**0**	**173**	**13**	**7**	**37**	**6**	**0**	**20**	**9**	**0**	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**	**559**
Andre	Reservert blodgivere							7													7
	Reservert barnehab							4													4
	Reservert HC							4													4
	Reservert / spesiell tillatelse							1		10			18		4	7	21				61
	Delsum	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**16**	**0**	**10**	**0**	**0**	**18**	**0**	**4**	**7**	**21**	**0**	**0**	**0**	**76**
Alle	**Totalsum**	**1351**	**22**	**283**	**42**	**65**	**173**	**29**	**23**	**63**	**11**	**49**	**46**	**9**	**4**	**14**	**21**	**130**	**45**	**12**	**2392**

Varelevering og logistikk

Ahus har et sentralt varemottak i de eldre delene av bebyggelsen øst i planområdet, mottaket har adkomst fra Bolettes vei. All varelevering registreres og kontrolleres her før videre distribusjon internt i sykehuset.

Intern logistikk skjer i hovedsak via Automated Guided Vehicles (AGV) som transporterer varer i kulvertsystem under bakken mellom hovedbygget og tilknyttede funksjoner.

Normal drift:

- < 14 kjøretøy per virkedag til varemottak
- ca. 318 kolli per dag (gjennomsnitt)
- moderat vekst i varevolum over tid

Løsningen bidrar til å redusere intern kjøring på overflaten og begrenser konflikt med øvrig trafikk.

Friluftsliv

Planområdet er i dag bebygget og har interne asfalterte gangveier i et stinettverk som sikrer ferdsel i de fleste retninger. Det er et gjennomgående grønt parkdrag med gangvei i nord-sør retning sentralt gjennom planområdet, mot sør utvides de grønne arealene og åpner seg mot kulturlandskapet på den andre siden av Gamleveien og de bakenforliggende skogkledde åsene.

Parallelt med parkdraget på østsiden av Ahus ligger friområdet langs Vittenbergbekken som leder mot Vittenberg, Fjellstad og videre mot Strømmen via kulverten over FV159. Stisystemene kobler sammen gang/sykkelvei i Sykehusveien og Gamleveien samt Hovelsrudveien som er en viktig kobling mot Kurland og en inngangsport til marka i sør.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Planområdet er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via eksisterende hovedledninger i Sykehusveien, Nordbyhagaveien og tilstøtende vegsystem. Forsyningssikkerheten for vann vurderes som god, og kapasiteten i dagens nett er tilstrekkelig for eksisterende bebyggelse og drift ved Ahus.

Avløpssystemet er i hovedsak separert, med egne ledninger for spillvann og overvann. Overvann ledes i dag dels i lukkede systemer og dels via åpne løsninger mot nærliggende resipienter, herunder Vittenbergbekken.

Det er etablert teknisk infrastruktur for håndtering av sykehusets spesielle behov, inkludert forsyning av slokkevann og håndtering av større vannmengder ved drift og beredskap. Deler av ledningsnettet er komplekst og tilpasset trinnvis utbygging av sykehuset.

Samlet vurderes dagens VA-system som funksjonelt, men videre utbygging vil kunne medføre behov for oppgradering, omlegging og supplering av eksisterende anlegg.

Strømforsyning, høyspent

Innenfor planområdet ligger Nordbyhagen transformatorstasjon. Transformatorstasjoner er en viktig del av «maskineriet» i regionalnettet, og det er viktig med en sikker drift for å opprettholde strømforsyning.

Elvia må ha tilgang til anlegget 24 timer i døgnet, og adkomsten må være fremkommelig for lastebil med svanehenger.

Fjernvarme og nærvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. AHUS har i dag nærvarme fra geobrønnparken på Hovelsrudjordet.

Renovasjon

Avfall håndteres sentralt på miljøsentralen som ligger på østsiden av Nye Nord i Bolettes vei. Restavfall distribueres via avfallssug ut i konteinere. Alt annet avfall kommer med AGV

til miljøsentralen og sorteres der. Sykehusets egne transportavdelinger henter inn spesialavfall og leverer inn til miljøsentralen flere ganger om dagen.

Renovatør med underleverandører bytter containere og henter avfallsfraksjoner daglig, i snitt 5 om dagen. Dagens renovatør er Norsk Gjenvinning, men dette kan endres etter avtaleperioden.

Det er også plassert konteinere på utsiden teknisk rampe og miljøsentralen til metall, møbler, mm.

Juridiske/eiendomsrettslige forhold

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommer eid av Akershus universitetssykehus HF (Ahus), samt tilgrensende offentlige vegarealer. Det er etablert nødvendige rettigheter for adkomst, teknisk infrastruktur og drift av sykehusanlegget.

Eksisterende adkomster til området skjer via offentlig vegnett, og interne veger og forbindelser er organisert i tråd med sykehusets driftsbehov. Det kan foreligge tinglyste rettigheter knyttet til tekniske anlegg, ledningsføringer og adkomst, men disse vurderes ikke å være til hinder for gjennomføring av planforslaget.

Planforslaget legger ikke opp til vesentlige endringer i eiendomsstruktur eller behov for etablering av nye rettigheter utover det som normalt håndteres i byggesak eller gjennom avtaler ved gjennomføring av tiltak.

Eventuelle behov for grunnerverv, omlegging av rettigheter eller etablering av nye servitutter vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering og gjennomføring av tiltak.

Arbeidsplasser

Sykehuset har i dag om lag 12 000 ansatte, hvorav 8 800 er lokalisert i Nordbyhagen i Lørenskog, hvor hovedadministrasjonen er lokalisert. På dagtid er omtrent 4 680 ansatte til stede samtidig.

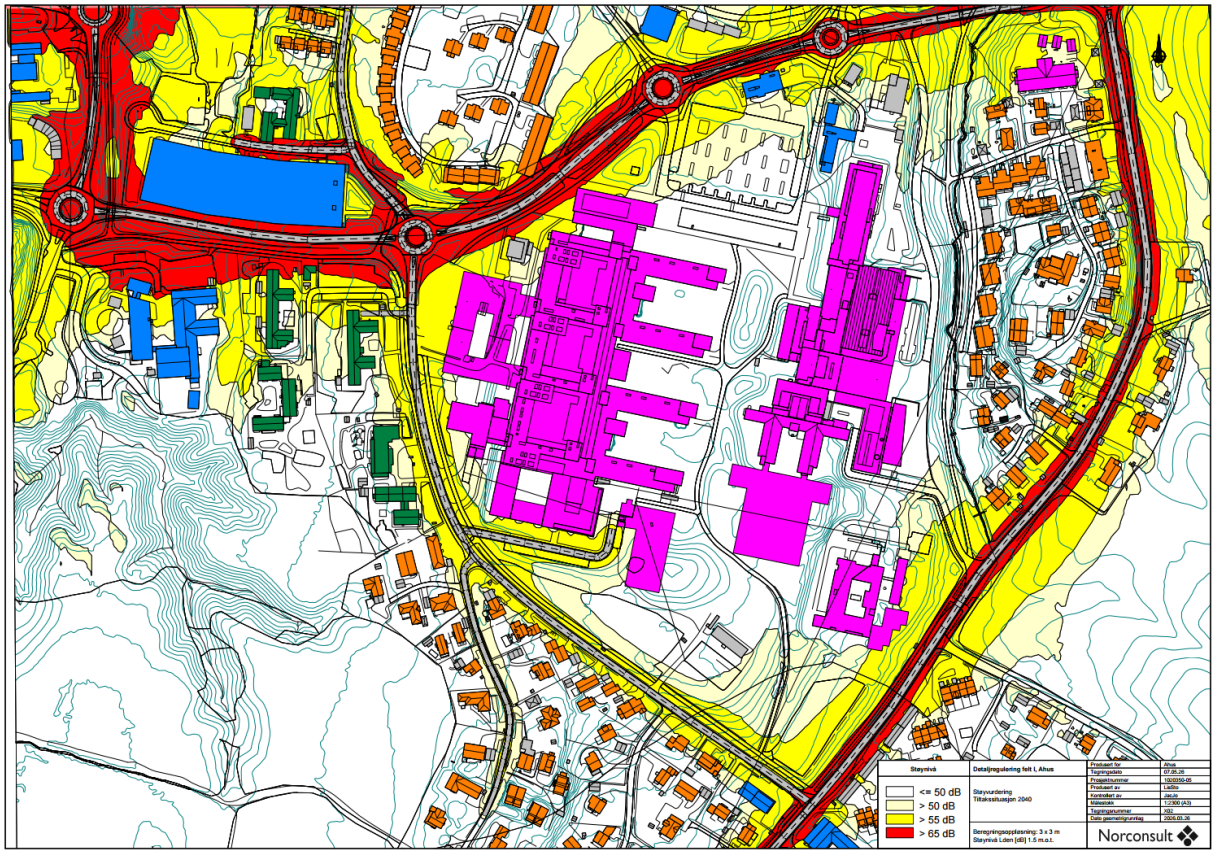
Støy

Planområdet er påvirket av støy fra både vegtrafikk og luftfart (luftambulanse). De viktigste støykildene er vegtrafikk langs Sykehusveien, Nordbyhagaveien, Gamleveien og øvrige interne kjørearealer, samt helikoptertrafikk til og fra eksisterende helikopterlandingsplass vest for sykehusområdet.

Vegtrafikk utgjør den dominerende kontinuerlige støykilden i området. Støybelastningen er størst langs Sykehusveien og i de nordlige og vestlige delene av planområdet, mens de sørlige delene generelt har lavere støynivåer.

Helikopterstøy opptrer hovedsakelig som kortvarige enkeltstående støyhendelser i forbindelse med start, landing og inn- og utflygning. Eksisterende helikopteraktivitet er knyttet til dagens helikopterbase vest for hovedbebyggelsen. Tidligere beregninger utført av SINTEF viser at støyutbredelsen i stor grad følger inn- og utflygingsretningene til basen.

Det er utarbeidet egen støyrapport for planforslaget i henhold til retningslinje T-1442/2021. Rapporten bygger på oppdaterte trafikkprognoser for 2040 og vurderer både eksisterende situasjon og framtidig situasjon med planlagt utbygging. Beregningene viser at store deler av planområdet har tilfredsstillende støyforhold for sykehusformål, særlig i de sørlige delene av området hvor nytt somatikkbygg (NSB) er planlagt.



Figur 6 Støyvurdering referansesituasjon 2040. Kilde: Norconsult

Luftkvalitet

Det er ikke gjennomført egne utredninger av luftkvalitet som del av planarbeidet. Vurderingen er derfor basert på offentlig tilgjengelige data fra Miljødirektoratets kartløsning for luftkvalitet samt Lørenskog kommunes tiltaksutredning for lokal luftkvalitet (2022).

Kartgrunnlaget fra Miljødirektoratet viser at planområdet generelt har lave beregnede konsentrasjoner av luftforurensning. For partikler (PM2,5 og PM10) ligger nivåene i de laveste intervallene i kartløsningen. Tilsvarende viser kartet lave verdier for nitrogenoksider (NO_2) og ozon (O_3).

Lørenskog kommunes tiltaksutredning peker samtidig på at områdene langs E6 og rv. 159 er blant de mest trafikkpåvirkede områdene i kommunen, og at svevestøv (PM10) fra veitrafikk og veistøv er den viktigste utfordringen for lokal luftkvalitet. Ahus er omtalt som sårbar bebyggelse i utredningen, men sykehuset ligger ikke innenfor områder med registrerte overskridelser av gjeldende grenseverdier.

Planområdet vurderes derfor å ha generelt god luftkvalitet i dag, men med en viss påvirkning fra omkringliggende hovedveinett. Dette er særlig relevant fordi området omfatter sykehusfunksjoner og andre brukergrupper som kan være følsomme for luftforurensning.

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i prinsippene i Miljødirektoratets retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

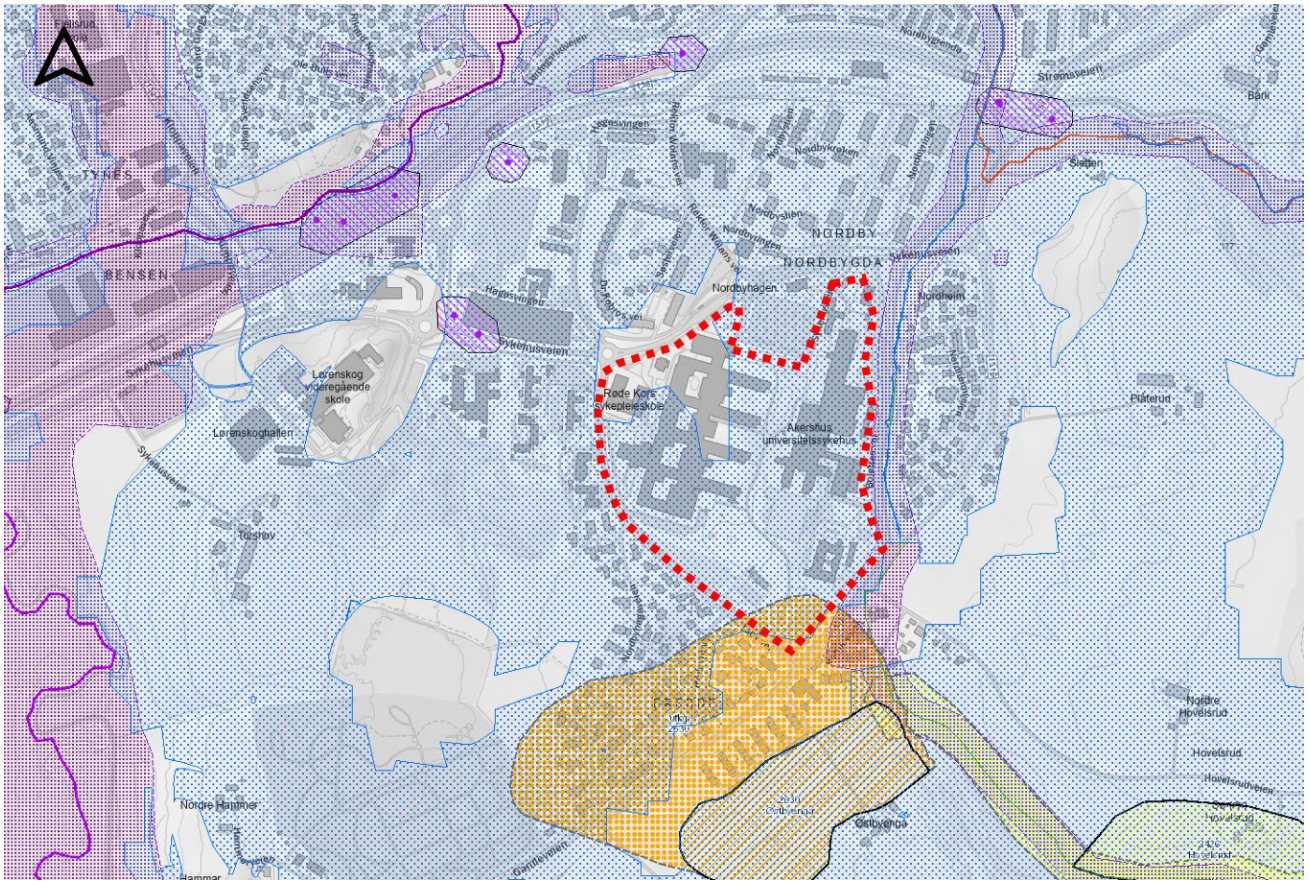
Grunnforhold

Det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser innenfor deler av planområdet i forbindelse med planarbeidet (jf. rapport «Detaljregulering Felt I – Områdestabilitetsvurdering», Norconsult, RIG-R01, 2026, og øvrige geotekniske rapporter og vurderinger). Områdestabilitetsvurderingen bygger både på tidligere tilgjengelige

grunnundersøkelser og supplerende grunnundersøkelser utført i forbindelse med planarbeidet. Områdestabiliteten er utredet i henhold til NVEs veileder 1/2019 og kvalitetssikret av uavhengig foretak. Vurderingene i rapporten konkluderer med at tiltak i planområdet kan gjennomføres dersom anbefalte forutsetninger følges, herunder byggfri sone mot faresonen "Bolettes vei", begrensninger for tiltak innen influensområdet for den sørlige delen av faresonen og erosjonssikring ved Vittenbergbekken.

Undersøkelsene viser at grunnen hovedsakelig består av fyllmasser og friksjonsmaterialer over leire og silt med varierende mektighet. Bergoverflaten ligger generelt på ca. 7–13 meters dybde, men varierer innenfor området.

Innenfor undersøkte deler av planområdet er det ikke påvist kvikkleire eller forhold som tilsier manglende lokalstabilitet for planlagte tiltak. Det er imidlertid registrert bløte og setningsømfintlige masser enkelte steder, og grunnforholdene varierer særlig i randsonene mot øst og sør, hvor det også er registrert sprøbruddmaterialer i nærliggende områder utenfor planområdet.



Figur 7 Naturfarekart fra NVE Atlas. Blå farge viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Oransje og gule områder viser kvikkleiresoner med henholdsvis middels og lav faregrad (løsne- og utløpsområder). Lilla områder viser kvikkleireområder, mens lilla markering langs vassdrag viser aktsomhetsområder for flom. Planområdet er vist med rød avgrensning. Kilde: NVE Atlas (atlas.nve.no).

Ifølge NVE-Atlas ligger tomta under den marine grensen, som betyr at det kan være sensitive leire i grunnen. Følgelig utløses krav til vurdering av fare for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder 1/2019.

Terrenget er generelt flatt. Skråningen i østdelen av det aktuelle området er derimot høyere enn 5m og brattere enn 1:15. Der er det utført supplerende grunnundersøkelser av Norconsult Boreteknikk i mars 2026 og det er kartlagt masser med sprøbruddkarakter. Ifølge dette er det utredet fare for områdeskred til steg 10 i NVEs veileder.

Områdestabiliteten er vurdert og sikkerheten er funnet tilfredsstillende, med forbehold. Ved etablert faresone «Bolettes vei» skal ny bebyggelse og varige terrengtiltak i den sørlige delen av faresonen ha minimum 10 meters avstand til skråningstoppen. I den nordlige delen langs Bolettes vei viser vurderingene at bebyggelse kan etableres nærmere skråningstoppen dersom de geotekniske forutsetningene legges til grunn.

I den søndre delen av planområdet, innenfor dagens grøntarealer og riggområder, klareres det ikke for tiltak innenfor influensområde av skråningen uten nærmere geoteknisk dokumentasjon. Areal for influensområdet er konservativt satt 25 meter fra topp skråning, og framstår dermed i konflikt med dagens bruk. Det vises til områdestabilitetsrapport som følger plansaken.

I forbindelse med etablering av riggområdet tilknyttet psykiatribygg VOP ble det gjort en geoteknisk vurdering av plasseringen av riggbrakka og bruk av tilgrensende anleggsområdet. Dette lå til grunn for godkjent søknad hos kommunen.

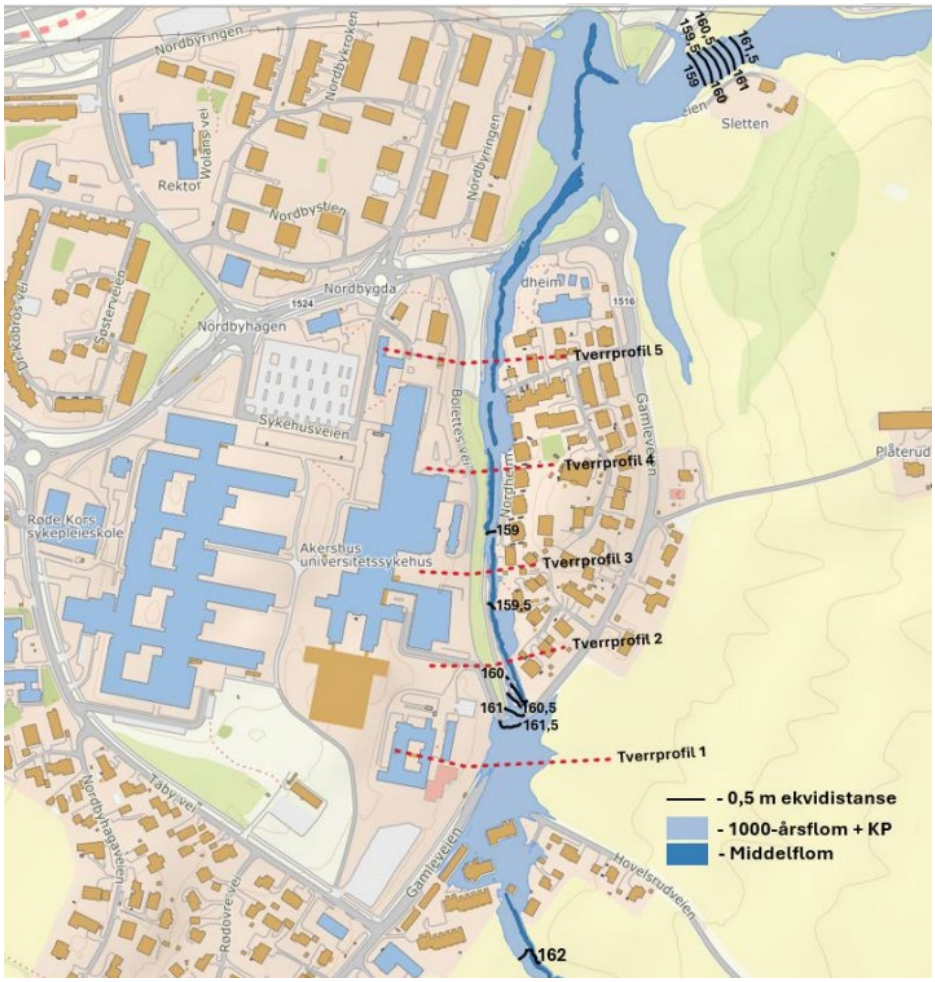
Grunnundersøkelser tilknyttet ny områdestabilitetsvurdering, herunder nytt løsneområde «Bolette vei» er innrapportert til NADAG i tråd med gjeldende krav. Vurderingene er utført i henhold til relevante standarder og NVEs veiledere for sikker byggegrunn og områdestabilitet.

Flom

Planområdet ligger i tilknytning til Vittenbergbekken, som renner langs østsiden av Ahus. Området ligger delvis innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom, særlig i randsonen mot bekken.

Det er gjennomført flomberegninger for Vittenbergbekken i tråd med krav i TEK17 og NVEs veileder for flomsikkerhet.

Planområdet ligger topografisk høyere enn bekkeløpet, med høydeforskjeller på flere meter mellom terreng og beregnede flomnivåer.



Figur 8 Kart som viser dimensjonerende flomnivå i 1000-årsflomsone for Vittenbergbekken, med 0,5 m ekvidistanse for vannstand og markering av tverrsnitt. Kilde: Flomrapport, Norconsult

Vannmiljø

Planområdet grenser mot Vittenbergbekken (Hovelsrudbekken), som en del av vannforekomsten «Bårlibekken – Vittenbergbekken bekkefelt», og som inngår i vannforekomsten «Leira–Nitelva». Bekken utgjør en viktig del av den blågrønne strukturen rundt Ahus og har betydning for naturmangfold, landskap, overvannshåndtering og flomavledning.

Det er utarbeidet et fagnotat om vannmiljø som del av planarbeidet, på bakgrunn av krav til erosjonssikring i henhold til områdestabilitetsrapporten. Vannmiljønotatet gir en innledende vurdering av planforslagets påvirkning på vannforekomsten, herunder vannmiljø, overvann, flom, erosjon og anleggsfasen.

Områdestabilitetsvurderingen viser at erosjon langs deler av Vittenbergbekken over tid kan påvirke stabiliteten i skråningen ved Bolettes vei. Det er derfor anbefalt erosjonssikring av utsatte bekkestrekninger. Tiltaket ligger hovedsakelig utenfor planområdet, men på eiendom eid av Akershus universitetssykehus HF, og vil bli prosjektert og gjennomført etter anbefalingene i geoteknisk rapport og nødvendige tillatelser etter søknad om tiltak i vassdrag og kantvegetasjon, til Statsforvalter og/eller fylkeskommune og NVE.

Planområdet er i hovedsak et eksisterende utbygd sykehusområde hvor overvann i dag ledes både i lukkede ledningssystemer og via åpne flomveier mot Vittenbergbekken. Bekken fungerer som hovedresipient for overvann fra sykehusområdet. Planforslaget legger til rette for at overvann i størst mulig grad håndteres gjennom åpne og naturbaserte løsninger. Overvann skal forsinkes, infiltreres

og renses før utslipp, og nye flomveier skal etableres slik at avrenningen mot Vittenbergbekken ikke øker sammenlignet med dagens situasjon.

Planområdet er i stor grad allerede utbygd og inneholder kritisk sykehusinfrastruktur. Overvannsløsningene vil derfor bestå av en kombinasjon av åpne og naturbaserte løsninger der dette er praktisk mulig, supplert med nødvendige tekniske løsninger tilpasset sykehusets funksjonskrav.

Gjennom reguleringsbestemmelsene stilles det krav til blant annet miljøoppfølgingsplan, håndtering av masser, overvann, erosjonsforebyggende tiltak og gjennomføring av anleggsarbeider. Samlet vurderes planforslaget å kunne gjennomføres uten vesentlig negativ påvirkning på vannmiljøet, forutsatt at disse tiltakene gjennomføres.

Det vises også til tematikken om risiko for overvannsavrenning til Vittenbergbekken i vedlagte rapport om miljøteknisk vurdering.

Forurensning

Det er gjennomført en innledende miljøteknisk vurdering av grunnforholdene i planområdet, jf. *RIMgrunn-RAP-C01 – Innledende studie av forurenset grunn (Norconsult, 2026)*.

Basert på historisk arealbruk, tidligere undersøkelser, befaring og vurdering av naturgrunnlag og avrenningsforhold, foreligger det mistanke om forurensning i deler av planområdet. Mistanken er særlig knyttet til områder med fyllmasser og eldre terrenginngrep, tekniske driftsområder, snøopplag og riggområder, samt randsonen mot Vittenbergbekken.

Tidligere undersøkelser i og rundt området viser at det i enkelte delområder er påvist forurensning (bl.a. metaller, PCB og PAH), mens andre områder ikke har påvist overskridelser av normverdi. Forurensningsbildet vurderes derfor som sammensatt, og i hovedsak knyttet til lokalt påvirkede soner.

Terrengforholdene tilsier at overflateavrenning i hovedsak ledes mot Vittenbergbekken, noe som kan representere en potensiell spredningsvei for forurensning dersom masser håndteres uten tilstrekkelige tiltak.

Samlet vurderes det å foreligge en avgrenset, men reell mistanke om forurensning innenfor deler av planområdet. Det er derfor krav om gjennomføring av miljøtekniske grunnundersøkelser før terrenginngrep, jf. forurensningsforskriften kapittel 2 § 2-4.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget. Planområdet omfatter et eksisterende sykehus i full drift, med høye krav til sikkerhet, tilgjengelighet, beredskap og kontinuitet i driften. De viktigste risikoforholdene er knyttet til gjennomføring av utbygging tett på kritisk infrastruktur og funksjoner, herunder akuttmottak, utrykningsveier, tekniske anlegg og intern logistikk.

ROS-analysen konkluderer med at planområdet generelt fremstår som lite til moderat sårbart, forutsatt at anbefalte tiltak og føringer følges opp i videre detaljprosjektering, byggesak og anleggsgjennomføring.

Følgende tema er vurdert i ROS-analysen:
- områdestabilitet og kvikkleire
- flom i vassdrag
- overvann og ekstremnedbør
- brann-/eksplosjonsfare ved transformatorstasjon
- transport av farlig gods

• trafikkforhold og anleggsgjennomføring
• tilsiktede handlinger/sikring
• mulig fremtidig helikopterlandingsplass

ROS-analysen viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende under forutsetning av at anbefalte geotekniske tiltak og erosjonssikring gjennomføres. Dette omfatter blant annet erosjonssikring av Vittenbergbekken, lastfri soner ved skråningen langs Bolettes vei og generelt oppfølging av anbefalingene i områdestabilitetsvurderingen.

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier. Planforslaget legger til rette for at overvann håndteres gjennom en kombinasjon av åpne og naturbaserte løsninger og nødvendige tekniske anlegg. Løsningene skal bidra til infiltrasjon, fordrøyning og rensing av overvann, samtidig som avrenningen fra planområdet ikke øker sammenlignet med dagens situasjon.

Det er videre identifisert behov for kontrollert håndtering av masser og overvann i forbindelse med anleggsarbeider for å redusere risikoen for partikkelspredning, erosjon og påvirkning av Vittenbergbekken og tilhørende naturverdier.

Transport av farlig gods på Strømsveien er vurdert som et relevant risikotema, særlig med hensyn til eventuell evakuering av sykehuset. Risikoen er vurdert som akseptabel, men det forutsettes at fremkommelighet for utrykningskjøretøy, drift og beredskap ivaretas gjennom bygge- og anleggsfasen. Trafikksikkerhet for myke trafikanter i og rundt planområdet skal ivaretas gjennom anleggsplan og videre detaljprosjektering.

ROS-analysen legger til grunn at krav i TEK17, relevante NVE-veiledere, samt nødvendige tekniske og organisatoriske tiltak følges opp i videre detaljprosjektering og gjennomføring av tiltaket. Det vises for øvrig til egne fagrapporter og relevante avsnitt i planbeskrivelsen om geoteknikk, vannmiljø, overvann, trafikk, støy og teknisk infrastruktur.

Eierforhold

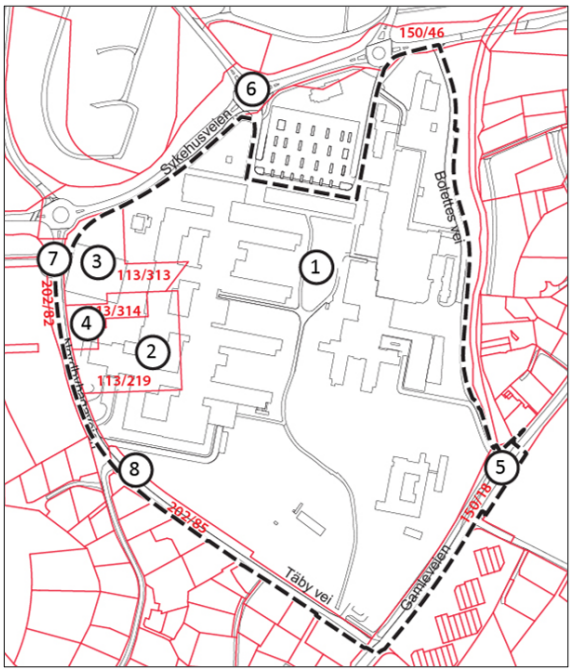
Akershus universitetssykehus HF (Ahus) eier hoveddelen av arealene innenfor planområdet. Unntak gjelder eiendommen Nordbyhagaveien 30–32 (gnr/bnr 113/313), som formelt eies av Akershus fylkeskommune. Dette skyldes uavklarte/ikke oppdaterte eiendomsforhold fra tiden før nye Ahus ble bygget i 2008. Arealet inngår funksjonelt som en del av sykehusområdet.

Offentlige veiarealer innenfor og langs planområdet har følgende eierforhold:

- Lørenskog kommune eier Täby vei (gnr/bnr 202/85) og Nordbyhagaveien (gnr/bnr 202/82)
- Akershus fylkeskommune eier Sykehusveien (gnr/bnr 150/46 m.fl.) og Gamleveien (gnr/bnr 150/18)

Bolettes vei er i sin helhet eid av Ahus.

Nr.	Gnr./bnr.	Eiendommens adresse	Eier	Areal som inngår i planområdet (m^2)
1	113/1	Sykehusveien 25 med flere	Akershus Universitets-sykehus HF	138 676 m^2
2	113/219	Nordbyhagav. 30-32	Akershus Universitets-sykehus HF	7 815 m^2
3	113/313	Nordbyhagav. 30	Akershus fylkeskommune	6 147 m^2
4	113/314	Ingen	Akershus Universitets-sykehus HF	2 563 m2
5	150/18	Ingen	Akershus fylkeskommune	5 217 m^2
6	150/46	Ingen	Akershus fylkeskommune	213 m^2
7	202/82	Ingen	Lørenskog kommune	1 784 m^2
8	202/85	Ingen	Lørenskog kommune	4486 m^2



Figur 9 Oversikt over eiendommene innenfor planområdet

Planstatus

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027
Kort oppsummert vil de nasjonale forventningene for 2023–2027 påvirke planarbeidet for Ahus felt I ved å kreve at:

- planarbeidet integrerer klima-, miljø- og naturhensyn i løsninger og beslutninger,
- arealbruken vurderes i sammenheng med nasjonale bærekraftsmål og jordvernhensyn,
- det foreligger kunnskapsbaserte vurderinger, og at planprosessen bidrar til samordning og samfunnssikkerhet på tvers av fagområder og forvaltningsnivåer.

Kommuneplan
Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel – Ahus/Nordbyhagen
Arealstrategien gir tydelige overordnede føringer for utviklingen av Ahus-/Nordbyhagen-området.

Figur 10 Lørenskog kommunes arealstrategi

Grønn grense
Et sentralt grep i strategien er «grønn grense», som markerer avgrensningen av kommunens byggesone mot større sammenhengende natur- og landbruksområder. Denne grønne grensen går like sør for Ahus, langs Gamleveien og videre mot markagrensen, og avgrenser et viktig mellomsjikt bestående av ravinelandskap, kulturlandskap og grønne strukturer. Innenfor dette området skal natur-, landskaps- og landbruksverdier ivaretas, og videre utbygging begrenses. Strategikartet viser også grønne akser som binder sammen skogområdene i nord med skogsområdene i sør via Losby. Disse aksene er viktige både for økologiske sammenhenger, friluftsliv og landskapsstruktur, og berører randsonene rundt Ahus-området.

Utviklingsområder

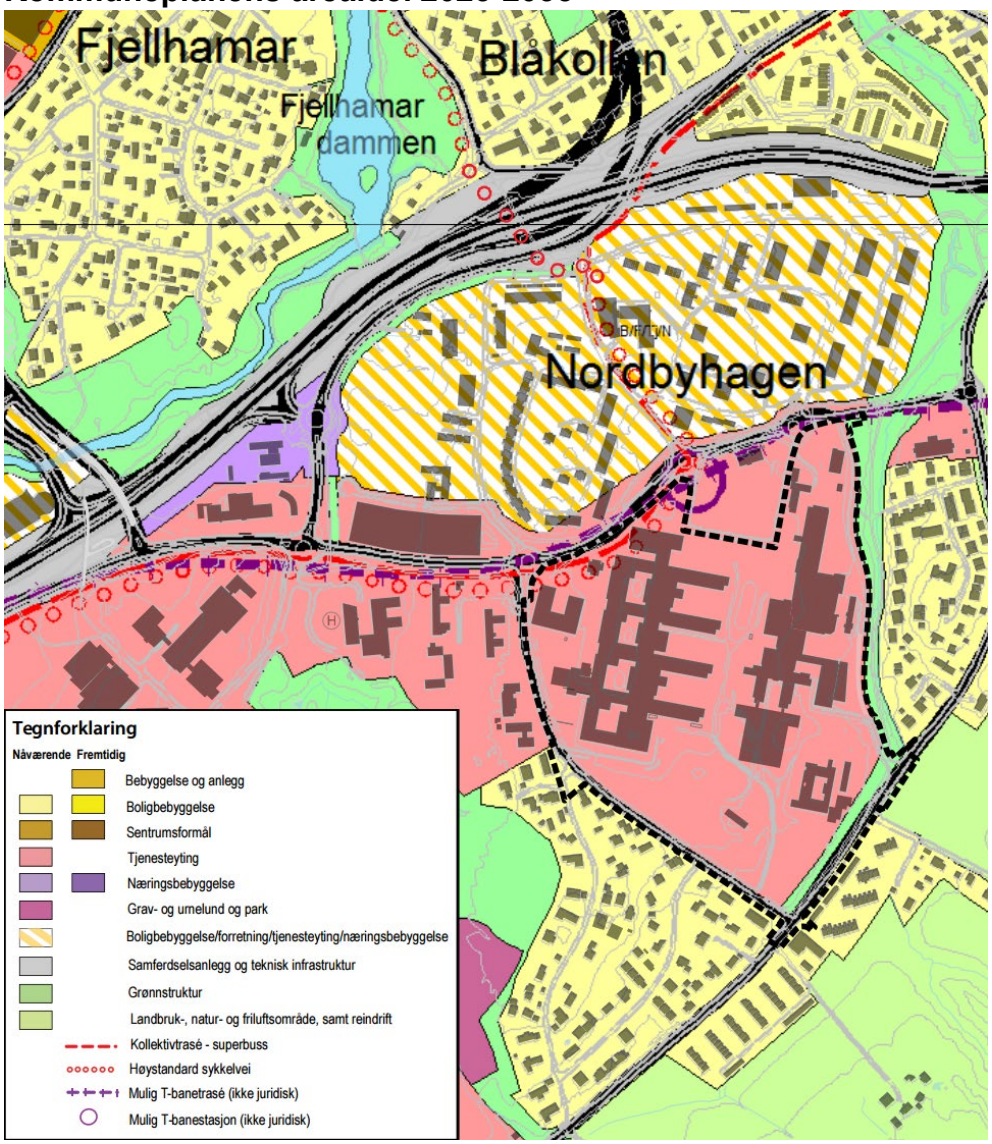
Arealstrategien peker ut kommunens utviklingsområder: Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Lørenskog stasjonsområde og Visperud.

Strategien legger til grunn at disse områdene skal utvikles med høyere tetthet, varierte sentrums- og næringsfunksjoner og styrkede forbindelser seg imellom. Ahus og Nordbyhagen inngår ikke som et eget byutviklingsområde i denne strukturen, men har en tydelig regional funksjon som helse- og arbeidsplassområde som må kobles godt til de øvrige utviklingsområdene.

T-bane

Arealstrategien illustrerer en prinsipiell trasé for fremtidig T-baneforlengelse, fra Ellingsrudåsen via Visperud til Lørenskog sentrum, videre til Ahus og mot Lillestrøm. Samtidig er det i senere år blitt vurdert som mindre realistisk at T-banen føres helt frem til Ahus i overskuelig fremtid, og strategien legger derfor i større grad til grunn utvikling av eksisterende kollektivsystemer og overordnede bussløsninger. Samlet sett gir arealstrategien føringer om at utvikling ved Ahus skal skje innenfor tydelige landskapsmessige og strukturelle rammer, med vekt på begrenset arealbruk, gode forbindelser, ivaretakelse av grønne strukturer og samspill med kommunens prioriterte utviklingsområder.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Figur 11 Utsnitt av kommuneplanens arealdel som viser Ahus og Nordbyhagen med omliggende områder

Arealformål og andre føringer som har betydning for planarbeidet.

1. Arealformål og planmessig status

Området ved Ahus/Nordbyhagen er i kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig bebyggelse og institusjonsformål.

Arealdelen legger til grunn at området skal kunne videreutvikles for sykehusformål, herunder ny bebyggelse og nødvendige støttefunksjoner, innenfor rammene av overordnet plan.

2. Utvikling innenfor eksisterende byggeområder

Kommuneplanens arealdel gir føringer om at videre utbygging skal skje innenfor allerede avsatte byggeområder, og ikke gjennom nye arealinngrep i omkringliggende natur- og landbruksområder.

For Ahus innebærer dette at:

- Utviklingen i hovedsak skal skje gjennom fortetting, omstrukturering og videreutvikling av eksisterende sykehusområde.
- Randsoner mot omkringliggende landskap skal håndteres varsomt og med tydelige planfaglige begrunnelser.

Viktige krav, retningslinjer og hensyn som følger av gjeldende kommuneplan med særlig relevans for Ahus, er:

- Hensyn til landskap, vassdrag og natur
- Overvann og klimatilpasning
- Transport, tilgjengelighet og trafikk
- Sammenheng med overordnet grønn- og bystruktur
- Planhierarki og videre planlegging

Retningslinjer for utviklingsområdene
Kommuneplanens overordnede arealstrategi for utvikling av Ahus/Nordbyhagen ref. Retningslinje 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.

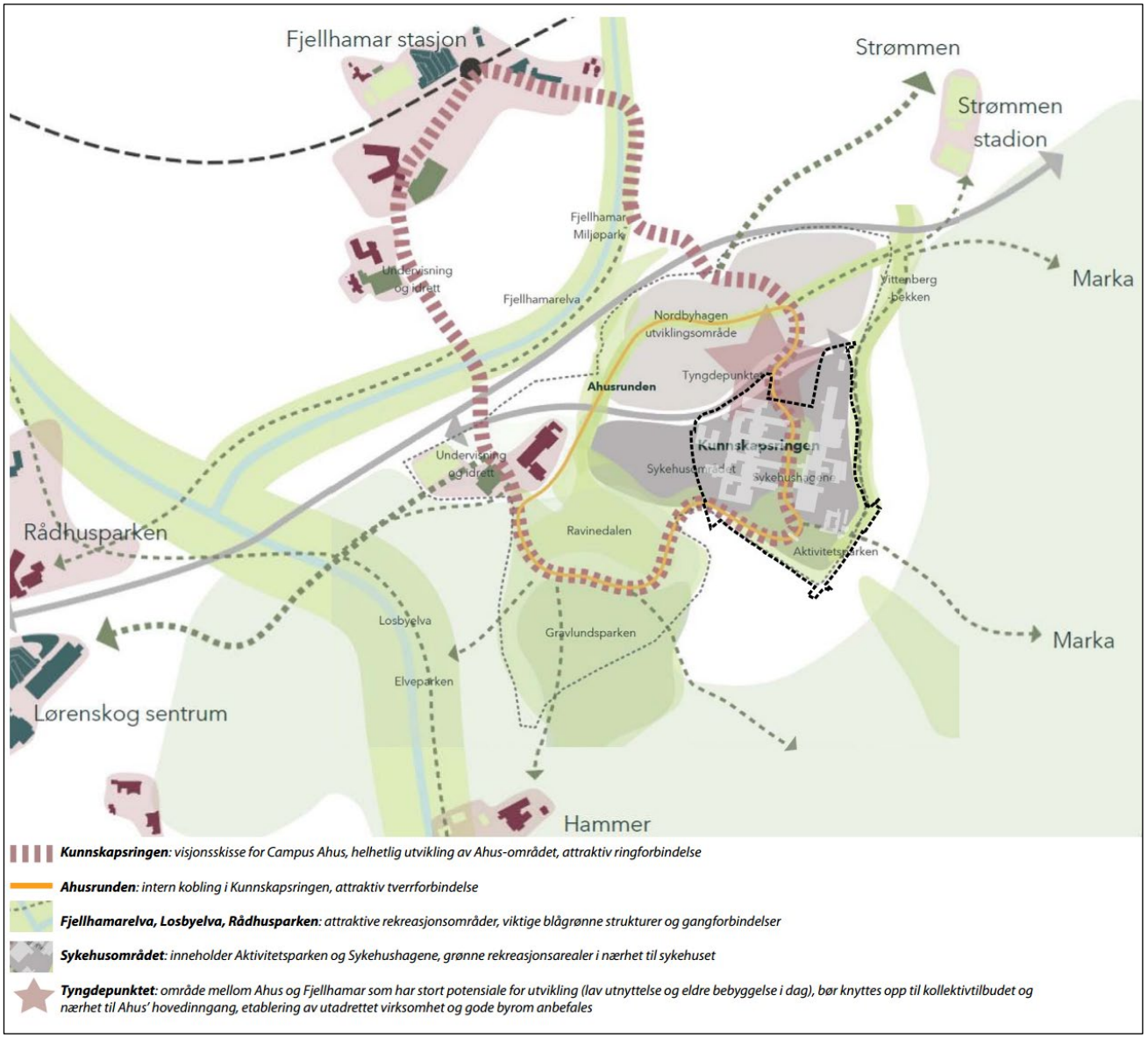
- Eksisterende kollektivtilbud må hensyntas og utbedres, og nødvendig areal til kollektivholdeplasser sikres. Eksisterende blågrønnstruktur bør ivaretas og styrkes, og nye sammenhengende strukturer bør etableres fra området til omkringliggende områder.

- 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 (2021) 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 kommuneplanens arealdel og følger hovedstrategien i gjeldende reguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus. Ny bebyggelse innenfor felt I legger ingen hindringer for den ønskede flerfunksjonelle utviklingen av Campus Ahus.

Mulighetsstudie for Ahus

I forbindelse med kommunens revisjon av kommuneplanens arealdel 2021/2022, utarbeidet Asplan Viak en mulighetsstudie for fremtidig utvikling av Ahus-området, ref. kommuneplanens planbeskrivelse 2.1.5 “Ahus/Nordbyhagen”. Mulighetsstudiet er tenkt å være retningsgivende for arbeidet med en helhetlig plan for Ahus-området.



Figur 12 Anbefalingskart fra mulighetsstudien til "Campus Ahus" ifm forrige kommuneplanrullering

Det anbefales at fremtidig utvikling av området orienteres mot Fjellhamar med eksisterende bebyggelse og togstasjon. Fortetting bør hovedsakelig skje i eksisterende utbyggingsarealer med bevaring av natur-/grøntområder. ”Kunnskapsringen” mellom utviklingsområdene Ahus og Fjellhamar foreslås etablert som en attraktiv ringforbindelse for myke trafikanter, med bebyggelse og påkobling til en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grøntområder. Innenfor kunnskapsringen bindes de ulike målpunktene sammen; Lørenskog videregående skole, “Gravlundsparken”, “Sykehusområdet” med “Aktivitetsparken” og “Sykehushagene”, “Tyngdepunktet” og “Nordbyhagen utbyggingsområde”.

Det foreslås ulike funksjonssoner for Ahus-området, hvor Sykehusområdet i sørøst videreutvikles med sykehusfunksjoner, området i vest med Lørenskog videregående skole videreutvikles som

skole/idrett, området i sør som Ahus' rekreasjonsområde, og området i nord som flerfunksjonelt område med både sykehus-/helsetjenester, forretning, kontor, barnehage og boliger. Målet er helhetlig bærekraftig utvikling med fokus på miljømessig og sosial bærekraft. Det er viktig å sikre at areal som er klimarobuste kan bevares og ikke bygges ut.

Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning
Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdrag gir føringer for bevaring og styrking av blågrønne strukturer, herunder kantvegetasjon, vannmiljø og flomveier. Vittenbergbekken er en del av denne strukturen. Kommunen har uttrykt ønske om på sikt å åpne lukkede deler av bekken, blant annet sør for Gamleveien. Disse tiltakene ligger utenfor planområdet for felt I.

Planarbeidet må sikre at tiltak innen planområdet ikke forringer bekkens økologiske eller hydrologiske funksjon, og at overvann håndteres i tråd med overordnede mål for vannmiljø og klimatilpasning.

Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap
Det er ikke registrert verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet som direkte berøres av tiltaket. Området er i stor grad utbygd og preget av sykehusets utvikling over tid.

Deler av eksisterende bebyggelse og landskapsstruktur har likevel arkitektoniske og stedlige kvaliteter, herunder hovedbygget og det gjennomgående grøntdraget.

Reguleringsplan
Gjeldende plan for området er; detaljreguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, vedtatt 07. mars 2001. Planen dekker et større område enn det som nå inngår i planområdet for felt I (se figur 1).

Flere av forutsetningene i planen er i dag endret, blant annet som følge av utbygging av nye Ahus og senere utvikling av området. Deler av planen er gjennomført, mens andre forhold er uavklarte eller løst gjennom enkeltsaker og dispensasjoner. Det vises til avsnittet «Tidligere politiske vedtak».

Planer for tilgrensende områder
Tilstøtende arealer er regulert gjennom flere planer og tiltak av betydning for utviklingen av Ahus-området:

Sentralsykehuset i Akershus
Reguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, vedtatt 07.03.2001, omfattet opprinnelig store deler av Ahus-området og tilgrensende arealer på Nordbyhagen. Planen hadde et omfang og detaljeringsnivå som i dag i større grad kan sammenlignes med en områderegulering, og regulerte både sykehusområdene (felt I), kombinerte formål, friområder, tekniske anlegg og boligområder nord og øst for fylkesveiene.

Energibrønner – Hovelsrud
Detaljreguleringsplan 2006002, Energibrønner – Hovelsrud, vedtatt 06.09.2006 (nasjonal arealplan-ID 3222_2006002). Planen ligger til grunn for de etablerte energibrønnene som inngår i energiforsyningen til Ahus. Brønnene ligger under terreng og utgjør en viktig teknisk forutsetning for videre utvikling av sykehusområdet.

Lørenskog videregående skole
Detaljregulering 2020002, Lørenskog videregående skole, vedtatt 28.01.2020 (Nasjonal arealplan-ID 3222_2020002). Skolen ligger ikke direkte tilknyttet planområdet, men ligger noen hundre meter vest for Ahus og er nylig utbygd. Utbyggingen har medført økt aktivitet i området og har betydning for trafikkforhold, gang- og sykkelforbindelser samt skolevei.

Helikopterbase på SIA
Reguleringsplan 2002001, Helikopterbase på SIA, vedtatt 20.03.2002, er en endring av reguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, vedtatt 07.03.2001 (forhenværende plan-ID 35-2-01). Planendringen flyttet helikopterbasen fra taket på parkeringshuset til dagens plassering ved Sykehusveien 19, og fastsatte tilhørende restriksjonsområder samt inn- og utflygingsflater for helikoptertrafikk.

SPAT – Senter for prehospital akutt- og transportmedisin
Det ble senere vedtatt bebyggelsesplan 2004001, SPAT – Senter for prehospital akutt- og transportmedisin, vedtatt 30.06.2003 (nasjonal arealplan-ID 3222_2004001). Bebyggelsesplanen er utarbeidet med hjemmel i reguleringsplanen etter plan- og bygningsloven 1985 § 28-2, og detaljregulerer utforming av helikopterbase, bebyggelse, adkomst, parkering og tilhørende anlegg.

Lørenskog grønne sentrum
Reguleringsplan 2007006, Lørenskog grønne sentrum, del av Torshov, Hammer, Røiri, Norum og Nordli, vedtatt 20.06.2007. Planen legger føringer for de store grønne arealene sør for videregående skole og helikopterbasen vest for planområdet, herunder bl.a. turveier og sykkelveier som skal koble Nordbyhagen/Ahus med nye koblinger mot Lørenskog sentrum.



Figur 13 utsnitt av illustrasjon til reguleringsplanen Lørenskog grønne sentrum som viser arealene sørvest for Ahus, illustrasjon Bjørbekk & Lindheim Landskapsarkitekter

Området Nordbyhagaveien, Täby vei, Rødovre vei
Reguleringsplan1995002, Området Nordbyhagaveien, Täby vei, Rødovre vei, vedtatt 12.07.1993. Plan for eneboligområdene sørvest for Ahus.

Planer og tiltak i nærområdet må ses i sammenheng med utviklingen av Ahus, særlig når det gjelder mobilitet, teknisk infrastruktur og sammenhengende by- og landskapsstruktur.

Pågående planarbeid

Det pågår og er varslet flere planprosesser som har direkte sammenheng med foreliggende planforslag.

Ahus Felt A1

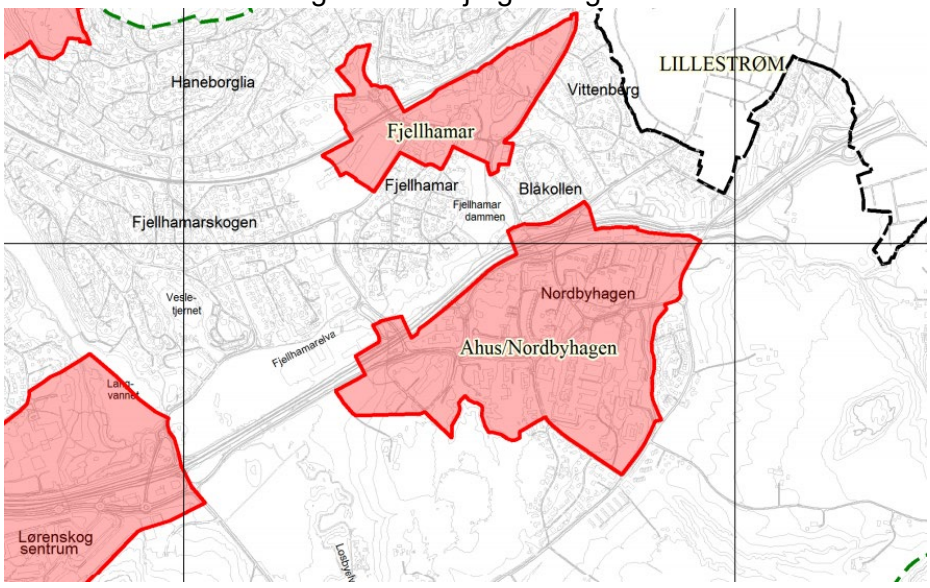
Detaljreguleringsforslag 2021006, Ahus - felt A1. Det er utarbeidet et planforslag for utvikling av Felt A1 innen Ahus-området. Planforslaget er foreløpig ikke politisk behandlet. Det legges til grunn at dette arbeidet vil kunne gjenopptas på et senere tidspunkt, etter avklaring av overordnede rammer gjennom regulering av Felt I.



Figur 14 Landskapsplan for felt A1 nord for planområdet for felt I. Landskapsplan IN'BY

Områderegulering for Ahus/Nordbyhagen

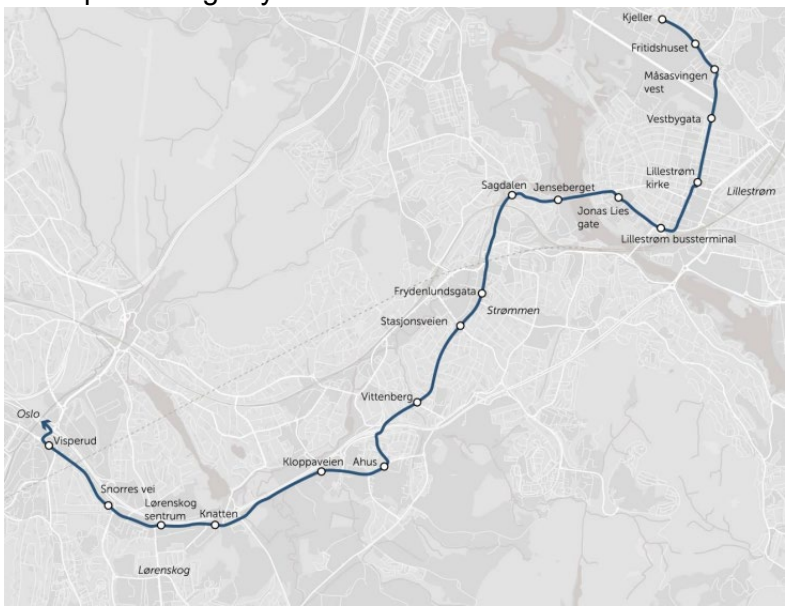
Ahus planlegger videre å igangsette arbeid med en helhetlig områderegulering for Ahus/Nordbyhagen. Denne vil legge føringer for den langsiktige utviklingen av sykehusområdet, og skal sees i sammenheng med detaljreguleringen for Felt I.



Figur 15 utsnitt av Kommuneplanens temakart «Utviklingsområder»

Romerikslinja (superbussen)- Ny kollektivløsning Oslo-Kjeller
Akershus fylkeskommune arbeider med utvikling av et forbedret kollektivsystem, herunder Romerikslinja (superbuss) som betjener Ahus. Dette forventes å bli fremmet som eget planarbeid og vil ha betydning for fremtidig trafikkstruktur, gateutforming og tilgjengelighet til sykehuset.
Samlet innebærer dette at planforslaget må vurderes som del av en større, pågående utvikling av Ahus-området, hvor flere planprosesser vil påvirke og utfylle hverandre.





Figur 16 (til venstre): Prøvekjøring av ny dobbeltleddet «Superbuss» for Romerikslinja i Sykehusveien. Foto: Silja Selven Moe.
(til høyre): Kart med trasé for høystandard buss mellom Oslo grense (Visperud) og Kjeller. Illustrasjon Norconsult

Beskrivelse av planforslaget

Hovedgrep
Planforslaget legger til rette for videre utvikling av Akershus universitetssykehus (Ahus) gjennom etablering av nye sykehusbygg, justering av eksisterende strukturer og sikring av overordnede landskaps- og infrastrukturgrep.

Planen åpner for etablering av nytt somatikkbygg (NSB) og fremtidig Kreft- og somatikkbygg, byggetrinn 2 (KSB T2), som skal erstatte midlertidig bebyggelse («konsulatet»). Det legges til rette for at KSB T2 kan inngå som en sentral del av sykehusets videre utbygging, inkludert mulighet for etablering av helikopterplattform knyttet til akuttmottaket. Endelig løsning og plassering av helikopterplattform avklares i senere fase.

Eksisterende psykiatribebyggelse (PHN – VOP og BUP) inngår i planen og følger opp formelle rammer på plankartet i tråd med oppført situasjon. Planen åpner også for utvidelse av teknisk infrastruktur innen planområdet.

I de østlige delene av planområdet sør for Nye Nord legges det til rette for fremtidig transformasjon og utvidelse knyttet til varemottak og området som kalles Nye Øst. Planen gir fleksible rammer for videre utvikling innenfor delområdene.

Planforslaget sikrer en gjennomgående grønnstruktur gjennom området, herunder bevaring av skogholtet («100-metersskogen») i sørvest. Det legges også til rette for etablering av parkarealer, herunder en fremtidig aktivitetspark, samt noe bilparkering på Breddejordet i sør.
Videre fastsetter planen rammer for justerte byggegrenser og høyder sammenlignet med gjeldende regulering, samt etablering og oppgradering av gang- og sykkelforbindelser, blant annet langs Nordbyhagaveien og Täbyvei.

Planen legger samlet sett til rette for en helhetlig utvikling av Ahus med nødvendige bygg, uteområder og infrastrukturløsninger, og gir rammer for videre utvikling som følges opp i kommende områderegulering for Ahus/Nordbyhagen.



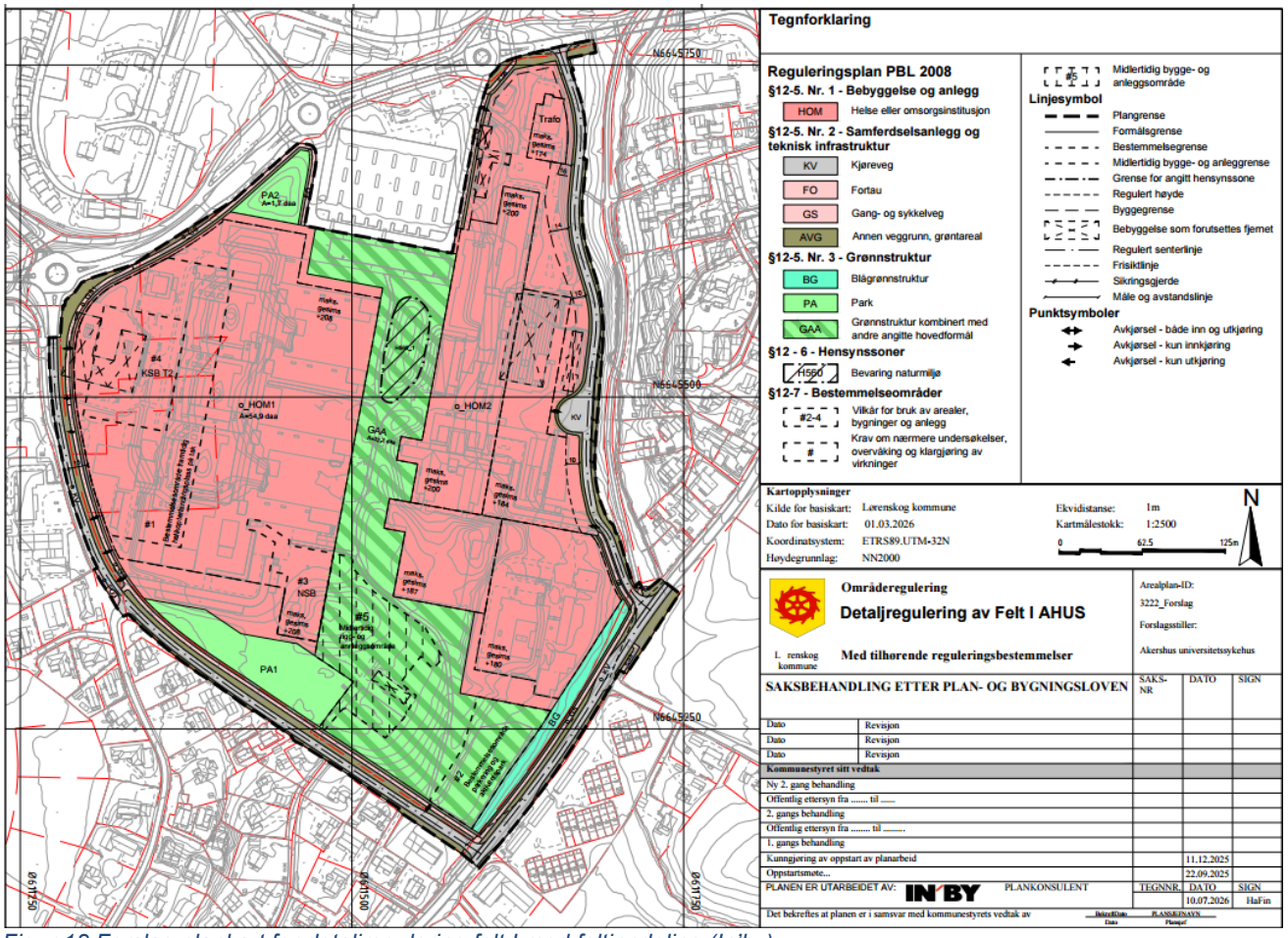
Figur 17 Landskapsplan som illustrerer eksisterende sammen med foreslått framtidig bebyggelse og anlegg

Arealformål

Planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg med hovedformål helse- og omsorgsinstitusjon, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur. Innenfor formålene legges det til rette for sykehusdrift med tilhørende funksjoner, inkludert behandling, forskning, undervisning og teknisk infrastruktur.

Arealer avsatt til samferdselsanlegg omfatter kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau og annen veggrunn som sikrer nødvendig adkomst og trafikkavvikling i og gjennom området.

Grønnstruktur omfatter parkarealer og vegetasjonssoner som skal sikre landskapsmessige kvaliteter, rekreasjonsmuligheter og økologiske sammenhenger i området.



Figur 18 Forslag plankart for detaljregulering felt I med feltinndeling (In'by)

Arealfordeling

Tabell 2 Oversikt arealstørrelser tilknyttet reguleringsformål i plankartet

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - **Bebyggelse og anlegg**	**Areal (m²)**
1168 - Helse eller omsorgsinstitusjon (2) *	104337,9
§12-5. Nr. 2 - **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**	
2011 - Kjøreveg (3)	8 780,7
2012 - Fortau (3)	719,2
2015 - Gang- og sykkelveg (6)	3 253,1
2019 - Annen veggrunn, grøntareal (20)	9 984,4
Sum areal denne kategori:	22 737,4
§12-5. Nr. 3 - **Grønnstruktur**	
3002 - Blågrønnstruktur	2 182,4
3050 - Park (2)	6 550,9
3900 - Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	32 158,3
Sum areal denne kategori:	40 891,7
Totalt alle kategorier:	**167967,0**

Utbyggingsvolum, utnyttelse og byggehøyder

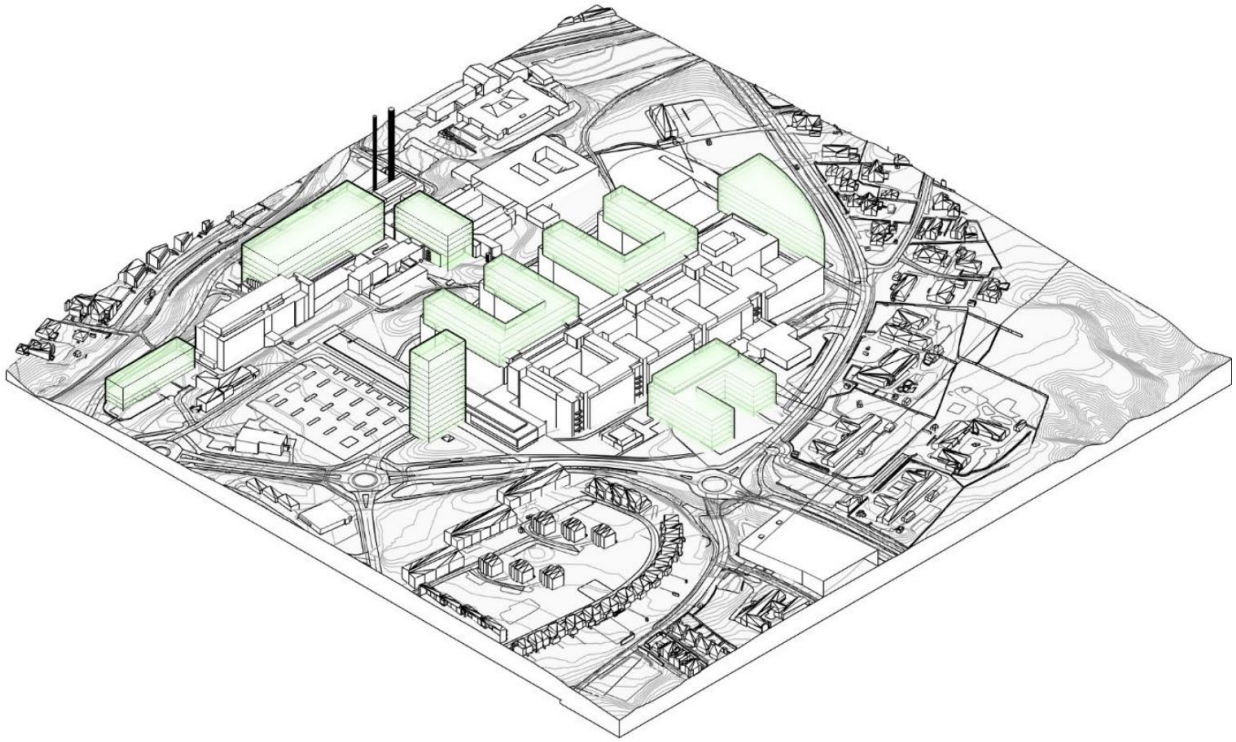
Gjeldende reguleringsplan for Ahus Reguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, vedtatt 07.03.2001, legger til rette for et betydelig utviklingspotensial innenfor felt I. Planen er utarbeidet etter eldre regelverk og beregningsmetoder, og har på flere punkter andre forutsetninger enn dagens plan- og byggesakspraksis. Dette gjør at prosentvis utnyttelse (%BYA) i gammel og ny plan ikke kan sammenlignes direkte uten nærmere forklaring.

Forskjell i beregningsmetode mellom gammel og ny plan
I gjeldende reguleringsplan er maksimal utnyttelse satt til 35 % BYA innenfor et felt på ca. 139 daa. Beregningen er gjort etter eldre praksis hvor blant annet biloppstillingsplasser ikke inngikk i BYA-regnskapet. Dette gir et lavere prosenttall enn etter dagens metode for beregning av grad av utnytting.

I ny plan beregnes BYA etter dagens regelverk og veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17). Dette innebærer blant annet at biloppstillingsplasser, overdekkede sykkelanlegg og tekniske konstruksjoner inngår i beregningen. Samtidig er feltavgrensningene justert, og grønnstruktur skilles tydeligere ut som egne arealformål. Dette medfører at %BYA i ny plan fremstår høyere, uten at det nødvendigvis betyr at planen gir større samlet utbyggingsvolum.

Gjeldende regulering (2001-planen)

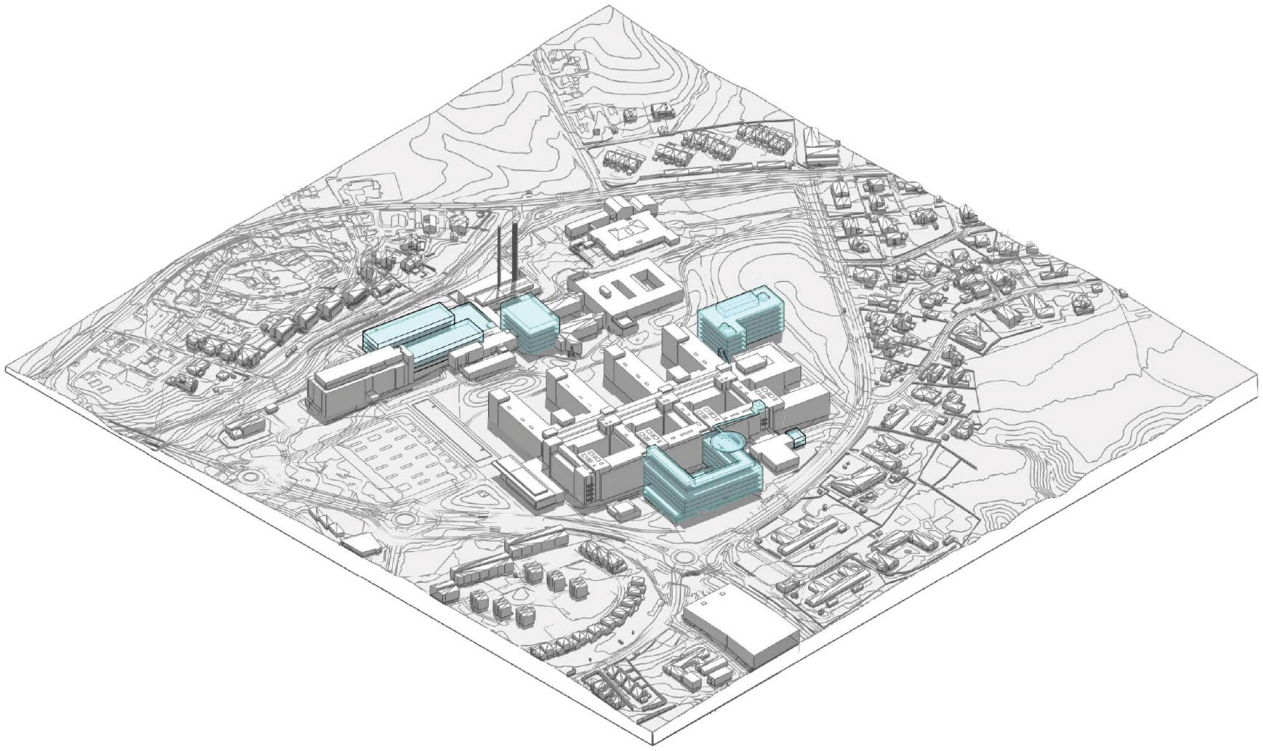
Gjeldende plan åpner for betydelig fortetting og høyere bebyggelse enn det som foreslås i ny plan. Planen åpner blant annet for påbygg med 2–3 ekstra etasjer på eksisterende sengefløyer S1–S4, samt høyhus på opptil 65 meter ved hovedinngangen. Dersom hele det teoretiske potensialet i dagens plan hadde blitt realisert, ville dette gitt et betydelig større samlet volum enn det som foreslås i ny plan.



Figur 19 Illustrasjonen viser det maksimale utbyggingspotensialet innen rammene av gjeldende reguleringsplan 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, vedtatt 07.03.2001. De grønne volumene er ikke-realisert 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.

Tabell 3 Tabell – gjeldende regulering 2001004, Sentralsykehuset i Akershus, 2001

Tema	**Gjeldende plan (PlanID 2001004, 2001)**
Feltstørrelse	ca. 138 915 m²
Maks. utnyttelse	35 % BYA
Maks. BYA	ca. 48 600 m²
Beregningsmetode	Eldre metode (bilparkering ikke medregnet)
Maks. høyde	opptil 65 m
Påbygg eksisterende sengefløyer	Ja
Teoretisk maksimalt volum	ca. 86 900 m² BTA



Figur 20 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.

Ny reguleringsplan

Ny plan legger til rette for en mer realistisk og gjennomførbar utvikling av Ahus. Samtidig som planen åpner for nye bygg som NSB og KSB T2, reduseres de største byggehøydene sammenlignet med gjeldende regulering. Planforslaget viderefører heller ikke muligheten for omfattende påbygg på eksisterende sengefløyer.

Planforslaget innebærer samtidig noe større fotavtrykk (BYA) enn dagens plan. Dette skyldes blant annet at nye bygg i større grad utvikles horisontalt fremfor vertikalt, samt at parkering inngår i BYA-beregningen etter dagens regler. Resultatet er samlet sett lavere og mer utstrakte bygg, fremfor høyere og mer kompakte bygningsvolumer.

Planforslaget vurderes dermed å gi mindre dominerende virkninger for omgivelsene enn full utbygging etter gjeldende plan, blant annet med hensyn til fjernvirkning, skyggevirkning og påvirkning mot boligområdene i Täby vei og Nordheimveien.

Grønne arealer og grønnstruktur

Byggeområdene justeres og utvides noe, og enkelte eksisterende grøntarealer omdisponeres til byggeområde, blant annet som følge av etablering av nytt somatikkbygg (NSB). For å styrke den langsiktige forvaltningen av grønnstrukturen innføres regulerte grønnstrukturformål i detaljreguleringsplanen, som i langt større grad enn i gjeldende plan gir et tydelig juridisk vern av de viktigste grøntområdene.

Planforslaget regulerer om lag 41 000 m² til grønnstrukturformål, herunder park (PA1–2), blågrønn struktur (BG) og kombinert grønnstruktur/helse- og omsorgsinstitusjon (GAA). Dette omfatter grøntdraget gjennom sykehusområdet, «100-metersskogen», ravinen mot Vittenbergbekken, bufferområder mot boligbebyggelse samt nye uteoppholds- og aktivitetsområder. Selv om det samlede grøntarealet innenfor planområdet reduseres noe sammenlignet med dagens situasjon, innebærer planforslaget en sterkere juridisk sikring og istandsetting av gjenværende grønnstruktur

enn i gjeldende regulering. Nærmere redegjørelse for grøntregnskap samt konsekvenser for landskap og vegetasjon følger i senere kapitler.

Beregning utnyttelse (%BYA) i ny plan

Beregningene inkluderer bakkeparkering for bil med 18 m² BYA per plass, i tråd med gjeldende regler for grad av utnytting.

Tabell 4 Tabell – beregnet utnyttelse

Felt	Areal felt	BYA ekskl. parkering	Parkering (BYA)	Total BYA	Beregnet %BYA	Foreslått maks %BYA
o_HOM1	54 919,8 m²	29 373,8 m²	1 260 m²	30 633,8 m²	55,80 %	60 %
o_HOM2	49 415,1 m²	20 277,6 m²	2 520 m²	22 797,6 m²	46,10 %	50 %



Arealberegning fra plankart	Areal (m²)
o_HOM1	29373,8
o_HOM2	20277,6
Sum areal denne kategori:	49651,4
Totalt alle kategorier: 49651,4	

Figur 21 Arealutregning av m² BYA for eksisterende og ny bebyggelse felt HOM1-HOM2.

I tillegg til m² BYA innenfor sykehusfeltene, o_HOM1 og 2, legger planforslaget opp til totalt maks. 400 m2 BYA innenfor felt GAA (kombinert grønnstruktur og sykehus), parkering av inntil 70 biloppstillingsplasser (BYA=1260 m²) innenfor bestemmelsessone #2, og maks. 50 m2 BYA

(Friluftssykehuset) innenfor P1, park i sør.

Arealreserve og fleksibilitet i planen
Foreslått maksimal %BYA er rundet opp sammenlignet med illustrasjonsprosjektet. Dette er gjort for å sikre nødvendig fleksibilitet gjennom planens lange tidshorisont og trinnvise utvikling.

Tabell 5 Tabell – reserve i forhold til illustrasjonsprosjekt

Felt	Beregnet BYA	Foreslått avrundet maks %BYA	BYA-Reserve i %	Reserve i m² BYA
o_HOM1	55,80 %	60 %	ca. 4,2 %	ca. 2 318 m²
o_HOM2	46,10 %	50 %	ca. 3,9 %	ca. 1 911 m²

Samlet reserve for HOM1 og HOM2 utgjør dermed ca 4 230 m² ekstra BYA og ca. 4 % slingringsmonn per felt. Denne fleksibiliteten er lagt inn for å kunne håndtere framtidige behov som ikke er fullt avklart i dag, men kan typisk være:

- mindre justeringer i byggetrinn
- modernisering i form av tilbygg
- påbygg, ombygg og utbedringer av eksisterende bygningsmasse
- tekniske installasjoner, innendørs sykkelparkering, fleksibiliteten til å innpasse framtidige krav til sykehusdrift og beredskap, vi vet ikke hva fremtidige behandlingsformer osv vil kreve av areal og utforming.

Illustrasjonsprosjektet viser samtidig en tilnærmet høy utnyttelse av feltet, og planen legger ikke opp til vesentlig større samlet utbygging enn det som er vist i illustrasjonene.

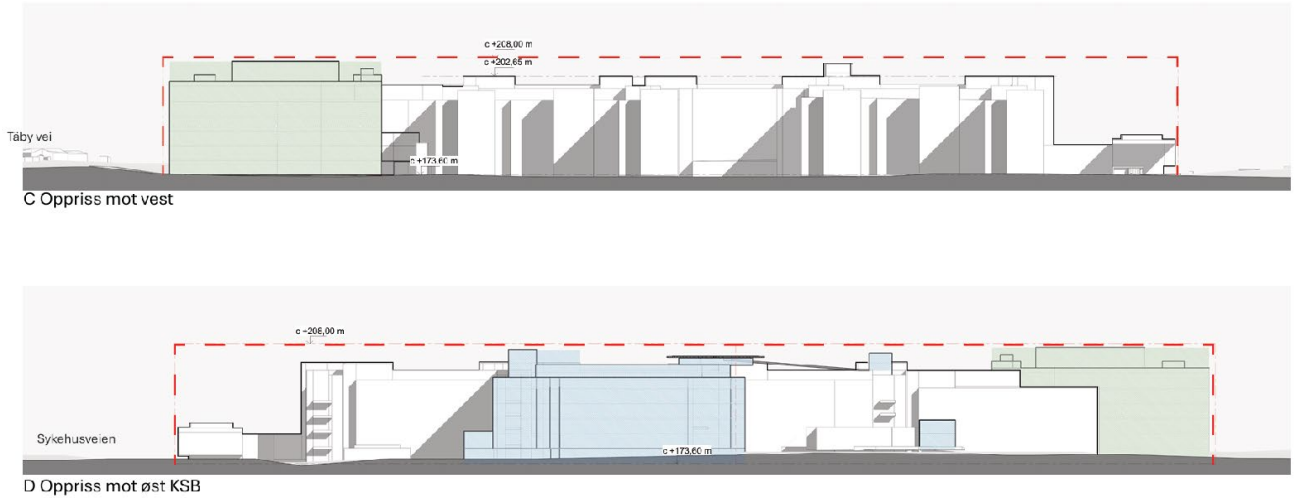
Bebyggelsens plassering og høyder

Planforslaget fastsetter byggegrenser og maksimal gesimshøyde for de enkelte delområdene, jf. plankart. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, og der byggegrenser ikke er vist, gjelder formålsgrenser som byggegrenser.

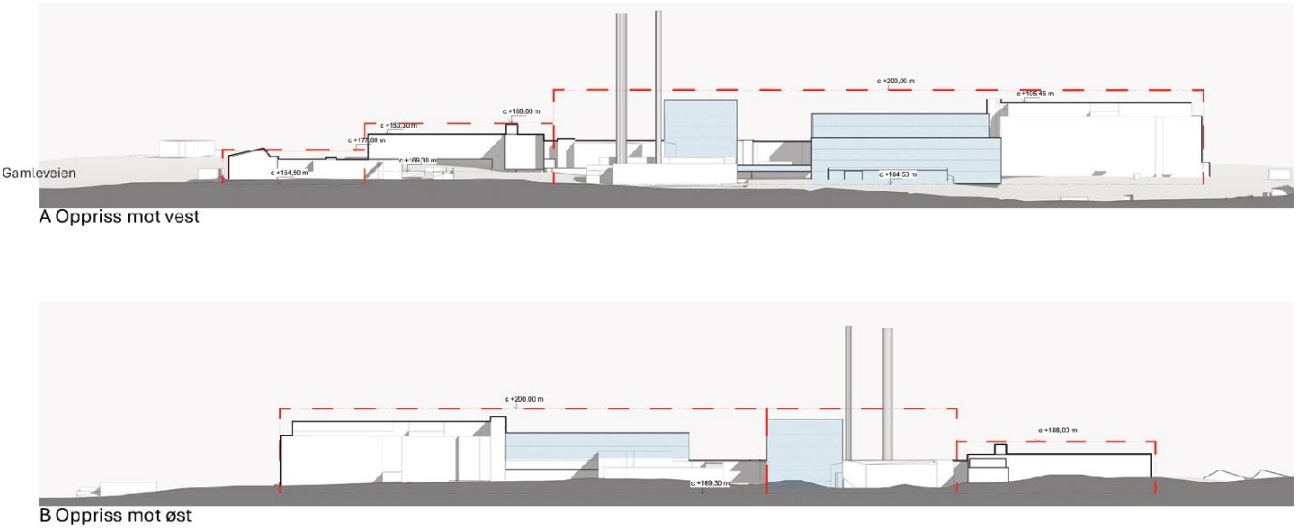
Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse er fastsatt med kotehøyder i plankartet og varierer mellom kote +180 og kote +208 avhengig av delområde og funksjon. Høydene for planlagt utbygging er tilpasset eksisterende sykehusbebyggelse og omgivelsene. Det legges til rette for en trinnvis utvikling av området.

Det tillates tekniske installasjoner og nødvendige takoppbygg, men disse skal plasseres under angitt maks gesims for angitt felt. Tekniske oppbygg, som ikke framstår som en integrert del av byggets arkitektoniske uttrykk, skal plasseres tilbaketrukket fra fasadelivet. Unntak fra høydebegrensninger er drifts- eller sikkerhetsnødvendige installasjoner, som piper og lynavledere.

Planen gir samlet sett rammer for en fleksibel utbygging innenfor definerte volum og høyder, samtidig som hensyn til omgivelser, landskap og interne sammenhenger ivaretas.



Figur 22 Oppriss som viser eksisterende- og foreslått ny bebyggelse (KSB T2 grønn, NSB blå) i felt o_HOM1. Forslag til ny maks gesims er vist med rød stiplet strek (illustrasjon hentet fra vedlegg «illustrasjoner»).



Figur 23 Oppriss som viser eksisterende- og foreslått ny bebyggelse med blå farge, felt o_HOM2. Forslag til ny maks gesims er vist med rød stiplet strek (illustrasjon hentet fra vedlegg «illustrasjoner»).

Utnyttelsesgrad

Planforslaget legger til rette for en høyere prosentvis utnyttelse (%BYA) innenfor delfeltene o_HOM1 og o_HOM2 (jf. forrige kapittel) sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Økningen må imidlertid sees i sammenheng med at planforslaget samtidig avgrenser og reduserer arealene avsatt til bebyggelse og anlegg, ved at større deler av området reguleres til park, grønnstruktur og kombinerte grønnformål.

Som følge av dette blir arealgrunnlaget (feltet) for beregning av %BYA mindre, noe som gir en høyere prosentvis utnyttelse uten at det innebærer en tilsvarende økning i faktisk bebygd areal.

I tillegg inngår areal til biloppstillingsplasser i beregningen av %BYA i planforslaget. Parkering var i liten grad inkludert i beregningsgrunnlaget i gjeldende reguleringsplan. Samlet bidrar dette til at utnyttelsesgraden fremstår høyere enn tidligere, uten at den reelle arealbruken er vesentlig endret.

Planforslaget innebærer dermed i praksis en tydeligere avgrensning mellom bebygde arealer og grønne arealer, og gir en bedre sikring av sammenhengende grønnstruktur og landskapskvaliteter innenfor planområdet.

Utforming

Planforslaget legger til rette for en helhetlig utvikling av sykehusområdet, der ny bebyggelse viderefører og kompletterer eksisterende struktur ved Ahus. Utformingen skal bidra til tydelige sammenhenger mellom bygg, uteområder og interne forbindelser, og legge til rette for effektiv sykehusdrift.

Ny bebyggelse organiseres i tilknytning til eksisterende bygningsstruktur, med volumoppbygging som tar hensyn til funksjonelle behov, logistikk og orientering i området. Det legges opp til en trinnvis utvikling der nye bygg kan kobles til eksisterende anlegg, samtidig som det sikres gode overganger mellom bygg og landskap.

Uteområdene skal ha en parkmessig utforming og bidra til opphold, rekreasjon og orienterbarhet for pasienter, ansatte og besøkende. Det legges vekt på sammenhengende ganglinjer, tydelige inngangssoner og gode koblinger til omkringliggende grønnstruktur.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming med variasjon i volum og materialbruk, tilpasset eksisterende sykehusbebyggelse. Takflater og tekniske installasjoner skal i størst mulig grad inngå som en integrert del av den arkitektoniske helheten.

Utomhus-/uteoppholdsareal

Planforslaget legger til rette for sammenhengende og funksjonelle uteområder som understøtter sykehusets drift og bruk. Utearealene skal ha en parkmessig utforming og bidra til opphold, rekreasjon og orienterbarhet for pasienter, ansatte og besøkende.

Det sikres en offentlig tilgjengelig gjennomgående grønnstruktur gjennom planområdet, med fokus på bevaring av eksisterende vegetasjon, herunder skogholtet i sørvest. Denne grønnstrukturen vil styrkes og videreutvikles ved nyplanting av trær som forsterker og forlenger eksisterende vegetasjon, og bidrar til å opprettholde en sammenhengende grønn forbindelse i øst-vest retning over planområdet mellom ravinelandskapet, grav- og urnelunden vest for Ahus, Vittenbergbekken i øst og kulturlandskapet samt skogsområdene i sør.

Uteområdene skal kunne tilpasses ulike funksjonsbehov, herunder adkomst, logistikk, opphold og tekniske installasjoner. Det legges til rette for etablering av parkarealer, møteplasser og oppholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen. Blant annet åpner planen for etablering av en aktivitetspark på Breddejordet i sør ved PHN BUP, som vil fungere som et treningstilbud for pasienter og som en lokal møteplass.

Etableringen av aktivitetsparken følger opp intensjonene fra dispensasjonssaken for PHN-byggene, hvor Breddejordet ble omtalt som et framtidig grøntområde som delvis skulle kompensere for omdisponeringen av parkareal. I dispensasjonssaken var det skissert en løsning med parkeringskjeller under aktivitetsparken. Senere geotekniske undersøkelser har imidlertid avdekket utfordrende grunnforhold med sprøbruddmaterialer/kvikkleire, slik at denne løsningen ikke lenger vurderes som aktuell. Planforslaget legger derfor opp til en tilpasset løsning der den sørlige delen av Breddejordet kan benyttes til terrengparkering (inntil 70 plasser), mens den nordlige delen opparbeides som aktivitetspark og grøntområde som inkluderer en aktivitetspark på minimum 1000 m².

Uteområdene skal utformes med tydelige gangforbindelser og gode overganger mellom bygg og landskap, og inngå som en integrert del av sykehusområdet.

Endelig utforming av utearealer, inkludert detaljering av terreng, vegetasjon, utstyr for opphold og aktivitet, overvannsløsninger og oppholdsarealer, fastsettes i utomhusplaner som utarbeides i forbindelse med rammesøknad.

Landskapsplanen som følger planforslaget er en videreutvikling og oppdatering av den opprinnelige landskapsplanen for Ahus, og skal være veiledende for den overordnede strukturen og videreutviklingen av uteområdene. Utomhusarealer konkretiseres i utomhusplaner for rammesøknad for byggetiltak i planen.

Trafikkforhold
Planforslaget viderefører i hovedsak eksisterende trafikkstruktur rundt Ahus, med adkomst via Sykehusveien og interne forbindelser til de ulike delområdene. Området har en kompleks trafikkstruktur knyttet til sykehusets funksjoner, herunder flere akuttmottak med ulike adkomstbehov.

Varelevering til nye bygg tilknyttes eksisterende system med sentralt varemottak i Bolettes vei, med innkjøring fra Sykehusveien. Bolettes vei er stengt med bom for gjennomkjøring.

Planområdet omfatter også funksjoner som genererer intern trafikk, herunder driftsfunksjoner lokalisert ved parkeringsanlegg nordøst i området. Dette forsterker behovet for et velfungerende og robust internt trafikksystem, som ivaretas gjennom planforslaget. I tillegg er det behov for adkomst for drift- og beredskapskjøretøy i grøntdraget (felt GAA), bl.a. med oppstillingsplasser for brannvesenets innsatsmateriell.

Det er også behov for kjøreadkomst i forbindelse med tank- og gassleveranser ved ansattinngangen mot nordvest ved kapellet, samt i forbindelse med teknisk sentral via Bolettes vei.

Det vil fremdeles være behov for kjøreadkomst til kapellet nordvest i felt I, som har relativt høy aktivitet i forbindelse med bisettelser og seremonier.

Planforslaget legger til rette for forbedring av gang- og sykkelforbindelser både internt i planområdet og mot omkringliggende nett. Over tid vil det etableres en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Sykehusveien – Nordbyhagaveien – Täbyvei – Gamleveien, slik intensjonen i gjeldende reguleringsplan. I tillegg fungerer grøntdraget gjennom Ahus-området som en viktig lokal forbindelse for myke trafikanter, med interne snarveier som knytter sammen ulike deler av området. Denne videreføres i planforslaget.

Utbyggingen innenfor felt I vil medføre en viss økning i trafikk som følge av økt kapasitet og flere arbeidsplasser. Denne økningen vurderes imidlertid å være begrenset, og utløser ikke behov for vesentlige tiltak utover det som allerede håndteres gjennom Akershus fylkeskommunes pågående arbeid med superbussløsning gjennom området, samt i kommende områderegulering for Ahus/Nordbyhagen. Det vises til vedlagte mobilitets- og trafikkrapport, utarbeidet av Norconsult.

Planforslaget er utformet slik at interne trafikk- og adkomstløsninger kan tilpasses fremtidige endringer i overordnet transportsystem, herunder ny kollektivstruktur.

Varelevering
De nye byggene tilknyttes eksisterende system med sentralt varemottak og derfra videre intern distribusjon for hele bygningsmassen via underjordisk kulvertsystem. Kun mindre vare- og budleveranser gjøres direkte til byggenes innganger. Det er avsatt lomme for varelevering i atkomstsonen til PHN. Se landskapsplanen.

Parkering
Planforslaget legger til rette for en gradvis omstilling av parkeringsløsningene ved Ahus, med redusert bilavhengighet og økt tilrettelegging for sykkel, gange og kollektivtransport. Samtidig åpner planen for videre utvikling av sykehuset med økt aktivitet, flere ansatte, flere besøkende og økt

behov for varelevering og driftsfunksjoner.

Fremtidig parkeringsbehov må derfor vurderes i sammenheng med utvikling av kollektivtilbudet, herunder pågående arbeid med Romerikslinja (superbussen)i regi av Akershus fylkeskommune. Trafikk- og mobilitetsanalysen viser at dagens trafikkbelastning i stor grad er knyttet til inn- og utkjøring til parkeringsanleggene, særlig i rushtid. Videre utvikling av transportsystemet vil være en viktig premiss for framtidig parkeringsstrategi for hele Ahus-området.

Bilparkering
Ahus har døgnkontinuerlig drift og et høyt antall ansatte og årsverk. Kommuneplanens parkeringsnorm for institusjon, som i hovedsak baserer seg på antall årsverk, vurderes derfor som lite egnet for Ahus. Normen tar i begrenset grad høyde for skiftarbeid, døgnkontinuerlig drift og at kun en andel av de ansatte er til stede samtidig. En direkte anvendelse av normen ville gitt et urealistisk høyt beregnet parkeringsbehov både for bil og sykkel.

Parkering ved Ahus er organisert som et samlet system for hele sykehusområdet, hvor hoveddelen av kapasiteten ligger utenfor felt I. Om lag 90 % av dagens parkeringskapasitet ligger utenfor planområdet. Planforslaget legger til grunn at denne hovedstrukturen videreføres, og at parkeringsdekningen må vurderes samlet for Ahus som helhet. Videre avklaringer knyttet til total parkeringsstrategi, omdisponering av parkeringskapasitet og forholdet til framtidig kollektivsystem må derfor følges opp i den kommende områdereguleringen for Ahus/Nordbyhagen.

Innenfor felt I skal det avsettes arealer til funksjonsrelatert parkering, herunder korttidsparkering, HC-plasser, pasientreiser, varelevering, operative kjøretøy og øvrige driftsrelaterte oppstillingsplasser.

I dagens situasjon er det om lag 330 biloppstillingsplasser innenfor felt I. En del av disse er midlertidige og knyttet til rigg- og utbyggingsområder eller midlertidig opparbeidede arealer. Planforslaget fastsetter et maksimalt antall biloppstillingsplasser innenfor delfeltene o_HOM1, o_HOM2 og GAA, som til sammen tillater maks. 280 bakkeparkeringsplasser, inkludert minimum 16 HC-plasser, ved ferdig utbygging av planen. Samlet innebærer det en reduksjon på ca. 50 plasser sammenlignet med dagens situasjon.

Reduksjonen skal skje gradvis i takt med utbygging og opparbeidelse av nye bygg og utearealer, samt transformasjon fra dagens rigg-arealer til grønnstruktur. Reguleringsbestemmelsene stiller derfor krav om parkeringsregnskap ved søknad om tiltak, som skal dokumentere hvordan det enkelte byggetrinn bidrar til opparbeidelse og omdisponering av parkeringskapasitet innenfor det aktuelle delfeltet. Dette skal sikre en trinnvis og koordinert utvikling av parkeringsløsningene gjennom planperioden.

Sykkelparkering
Kommuneplanens parkeringsnorm for sykkel, basert på antall årsverk, vurderes heller ikke som direkte anvendbar for Ahus. Med et svært høyt antall ansatte, og årsverk, vil en slik beregningsmetode gi et urealistisk høyt antall sykkelplasser (over 3000 plasser). Dette ansees ikke realistisk ift. faktisk behov.

Mobilitets- og trafikkrapporten (Norconsult), viser en tilrettelegging for at 25% av ansatte som er samtidig på jobb skal sykle, noe som tilsier minimum 1195 sykkelp-plasser ved full utbygging. Dette synes også urealistisk høyt i forhold til dagens situasjon og bruk.

Planforslaget legger i stedet til grunn at sykkelparkering skal utvikles trinnvis og behovstilpasset, i takt med utbygging og endringer i reisemiddelvalg, som også er i tråd med Ahus sin grønne mobilitetsstrategi, som legger opp til økt andel reiser med sykkel, gange og kollektivtransport.

Reguleringsbestemmelsene fastsetter minimumskrav til sykkelparkering innenfor planområdet, satt til totalt 600 plasser, fordelt på felt o_HOM1: 400 plasser og o_HOM2: 200 plasser. Sykkelparkeringen skal etableres gradvis og følges opp gjennom parkeringsregnskap ved søknad om tiltak. Dette skal sikre at hvert byggetrinn bidrar til opparbeidelse av nødvendig sykkelkapasitet fram mot en framtidig ferdig utbygd situasjon.

Sykkelparkering skal prioriteres nær hovedinnganger og øvrige innganger, og kan etableres som integrerte løsninger i ny bebyggelse eller som frittstående enheter innenfor planområdet. En andel av plassene skal være overdekket og tilrettelagt for lastesykler i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Renovasjon

Renovasjonsløsning for planområdet baseres på eksisterende system ved Ahus. Nye bygg innenfor planområdet kobles til eksisterende avfallssystem med avfallssug, kulvert og intern transport ved bruk av automatiserte kjøretøy (AGV). Avfall håndteres dermed i hovedsak internt i sykehusområdet uten behov for direkte renovasjonskjøring til de enkelte byggene.

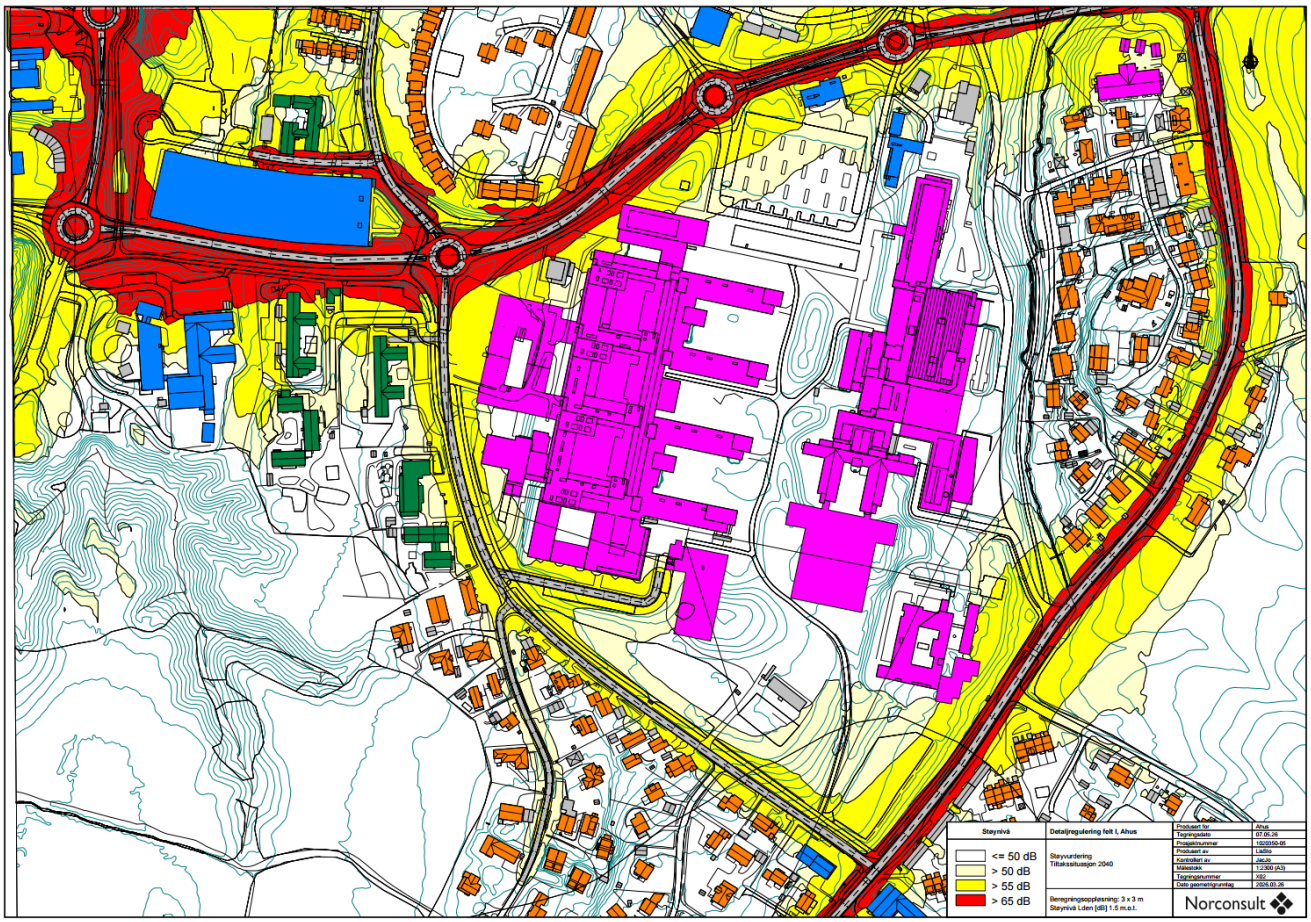
Løsningen innebærer at avfall transporteres fra byggene til sentrale mottakspunkt innenfor området, hvor videre håndtering og henting skjer. Dette reduserer behovet for kjøring med renovasjonskjøretøy internt i planområdet og bidrar til en mer trafikksikker og effektiv drift.

Det legges til grunn at renovasjonsløsninger etableres innenfor byggeområdene og integreres i bebyggelsen eller tilhørende tekniske anlegg. Det er ikke forutsatt etablering av renovasjonsløsninger på offentlig veggrunn eller i grønnstruktur utover at det i uteområdene er det satt opp mindre renovasjonsbeholdere på strategiske steder som tømmes av driftspersonalet på Ahus. I uteområdene er det satt opp mindre renovasjonsbeholdere på strategiske steder som tømmes av driftspersonalet på Ahus.

Støy

Trafikkstøy er den dominerende støyfaktoren i området i dag, og det er satt bestemmelser til grenseverdier i reguleringsbestemmelsene. Utbyggingen innenfor felt I vil kunne gi noe økning i trafikk, men denne vurderes å være begrenset og ikke av en slik størrelsesorden at den i seg selv utløser vesentlige nye tiltak utover det som følger av den ordinære utviklingen av Ahus-området og de overordnede trafikkløsningene som avklares i fylkeskommunens med Romerikslinja-/ superbussarbeid og i kommende områderegulering.

Det er utført støyberegninger av veitrafikkstøy for både referanse- og tiltakssituasjon i 2040, for å se på effekten av endret trafikktall på støynivåer ved eksisterende støyfølsom bebyggelse. Se vedlagte støyberegning (Norconsult). I henhold til retningslinje T-1442 skal det vurderes behov for avbøtende støytiltak dersom økningen overstiger 3 dB. Den beregnede økningen er vesentlig lavere enn dette. Beregningene viser en maksimal økning i støynivå på om lag 0,25 dB, som er knapt hørbart. Tiltaket utløser dermed ikke krav om avbøtende tiltak på omkringliggende eksisterende bebyggelse eller uteareal. Beregningsresultater for veitrafikkstøy i referansesituasjon 2040 vises i støykart X01 (se figur 6) og for tiltakssituasjon 2040 i støykart X02, begge vedlagt til støyrapporten.



Figur 24 Støykart X02, støyvurdering tiltakssituasjon 2040. Kilde: Norconsult

Fasadestøy, framtidige bygg

- Iht. støyrapporten, vil det nye somatikkbygget (NSB) ha, ved ferdig utbygging, støynivåer på fasader som tilfredsstiller kriteriet som «stille side».
- Det nye kreft- og somatikkbygget (KSB) vil ved ferdig utbygging ha fasadenivåer for støy *over* nedre grense for «stille side» mot nord og vest. Dette må hensyntas ift. romprogrammering og detaljprosjektering av bygget. Når endelig plan foreligger, må det som ledd i videre prosjektering utføres beregninger av nødvendig lydreduksjon i fasaden for å sikre at krav til innendørs lydnivå fra utendørs støy kan tilfredsstilles.
- Nye bygg i østre del av planområdet har fasadestøy som tilfredsstiller kriteriet som «stille side».

Dersom det på et senere tidspunkt skal etableres helikopterplattform innenfor planområdet, vil dette sannsynligvis være på tak av ny bebyggelse i o_HOM1, innenfor bestemmelsessonen #1 og eksempelvis på framtidig KSB T2. En slik løsning er ikke detaljavklart i denne planen, og plassering kan også bli avklart utenfor planområdet i senere fase.

Dersom helikopterplattform etableres, må støyforholdene dokumenteres både for Ahus' egne bygg og for berørte eiendommer utenfor planområdet. For bygge- og anleggsfasen gjelder kommuneplanens krav om at anleggsstøy skal tilfredsstille grensene i T-1442/2021 tabell 4, med egne krav til avbøtende tiltak og varsling dersom anbefalte verdier overskrides. Høringsutkastet til ny kommuneplan viderefører dette.

Luftkvalitet

Planforslaget legger til grunn at luftkvalitet ikke er en primær begrensende faktor for utviklingen av felt I, men at hensynet skal ivaretas i videre prosjektering og anleggsgjennomføring. Eventuelle

lokale problemer knyttet til svevestøv, massetransport og anleggsarbeid skal håndteres gjennom plan for anleggsfasen og miljøoppfølgingsplan. For ny bebyggelse skal det legges vekt på å sikre et godt inneklima og begrense påvirkning fra trafikk og anleggsvirksomhet i samsvar med gjeldende regelverk og kommuneplan.

Landskap og vegetasjon

Utbyggingen som det åpnes for gjennom planforslaget vil medføre terrenginngrep og endringer i deler av dagens landskap og vegetasjon, spesielt i søndre del av planområdet.

I forbindelse med utbyggingen vil det være nødvendig å fjerne et begrenset antall trær innenfor byggeområdene. Fjerning av trær skal kompenseres gjennom nyplanting i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det legges opp til at det over tid etableres flere trær enn det som fjernes, slik at den samlede trebestanden og grønnstrukturen i planområdet styrkes.

Planforslaget innebærer at den eksisterende gresskledde kollen sør i grøntdraget fjernes. Kollen ble etablert som del av landskapsbearbeidingen ved utbyggingen av Nye Ahus i 2008. Innenfor gjeldende reguleringsplan ligger deler av kollen innenfor utbyggingsformålformål, og kunne i prinsippet vært bebygd.

I forbindelse med dispensasjonsbehandlingen for PHN-byggene (VOP/BUP) ble det lagt til grunn at kollen skulle inngå som del av framtidig parkareal som kompensasjon for grøntarealet som ble omdisponert til byggeområde. I samme sak ble også Breddejordet omtalt som et framtidig grøntområde med aktivitetspark. På det tidspunktet var det skissert en løsning med parkeringskjeller under aktivitetsparken. Denne løsningen med parkeringskjeller vurderes ikke lenger som gjennomførbar på grunn av geotekniske utfordringer.

I arbeidet med foreliggende reguleringsplan har Ahus vurdert at 100-metersskogen har vesentlig større verdi enn den kunstig opparbeidede kollen. Skogsområdet inneholder store eksisterende trær, fungerer som skjerming mot boligområdene i Täby vei og inngår som en viktig del av den sammenhengende grønnstrukturen og den blågrønne forbindelsen gjennom Nordbyhagen. Planforslaget viderefører derfor 100-metersskogen som park- og grønnstruktur.

For å kunne gjennomføre utbygging av nytt somatikkbygg (NSB) er det nødvendig å disponere arealet hvor kollen ligger i dag. Kollen må fjernes både som følge av selve byggeprosjektet og fordi området skal benyttes som rigg- og anleggsområde i byggeperioden. Det er vurdert om terrengformasjonen kan bevares eller reetableres et annet sted innenfor Ahus-området, men dette vurderes ikke som realistisk grunnet overnevnte geotekniske utfordringer.

Mulighetene for mellomlagring og intern disponering av masser innenfor planområdet er begrenset som følge av krav til områdestabilitet og forekomst av sprøbruddmaterialer. Massene må derfor i hovedsak transporteres ut av området. En eventuell reetablering av kollen ville innebære både bortkjøring av eksisterende masser og senere innkjøring av nye masser. Dette vurderes som lite hensiktsmessig både arealmessig, økonomisk og miljømessig.

Planforslaget viderefører likevel intensjonen om å styrke grønnstrukturen og oppholdsfunksjonene i den sørlige delen av sykehusområdet. Breddejordet foreslås utviklet som en kombinasjon av aktivitetspark og terrengparkering, hvor om lag halvparten av området opparbeides som aktivitetspark og den øvrige delen kan benyttes til inntil 70 parkeringsplasser. Løsningen vurderes å ivareta både behovet for rekreasjonsarealer og sykehusets driftsmessige behov, samtidig som den er tilpasset de geotekniske forutsetningene.

Når NSB-prosjektet er ferdigstilt skal rigg- og anleggsområdene tilbakeføres og opparbeides som grønnstruktur med ny vegetasjon, landskapsbearbeiding, overvanns- og flomløsninger samt aktivitetspark i tråd med godkjent utomhusplan..

Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (MOP)

For planområdet er det utarbeidet et eget miljøprogram som angir overordnede miljømål og prinsipper for utviklingen av Ahus felt I. Miljøprogrammet omfatter tema som blant annet klima og energi, materialbruk, naturmangfold, overvann, massehåndtering og anleggsgjennomføring.

Miljøprogrammet følges opp gjennom en miljøoppfølgingsplan (MOP), som er et operativt styringsverktøy for prosjektering og gjennomføring av tiltak. MOP skal konkretisere hvordan miljømålene ivaretas, og angi krav og tiltak som skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

MOP utarbeides og oppdateres i tilknytning til de enkelte utbyggingstiltakene, og skal sikre at miljøhensyn integreres i alle faser av prosjektet. Planen skal blant annet omfatte håndtering av masser og forurensning, tiltak mot spredning av fremmede arter, overvannshåndtering, samt miljøoppfølging i anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i tråd med prinsippene i NS 3466 og danne grunnlag for miljøkrav i kontrakter og oppfølging av entreprenør.

Rekkefølgekrav

Planforslaget inneholder rekkefølgekrav som sikrer at nødvendige utearealer, teknisk infrastruktur, overvannsløsninger, anleggsgjennomføring og samferdselstiltak følges opp i takt med utbyggingen.

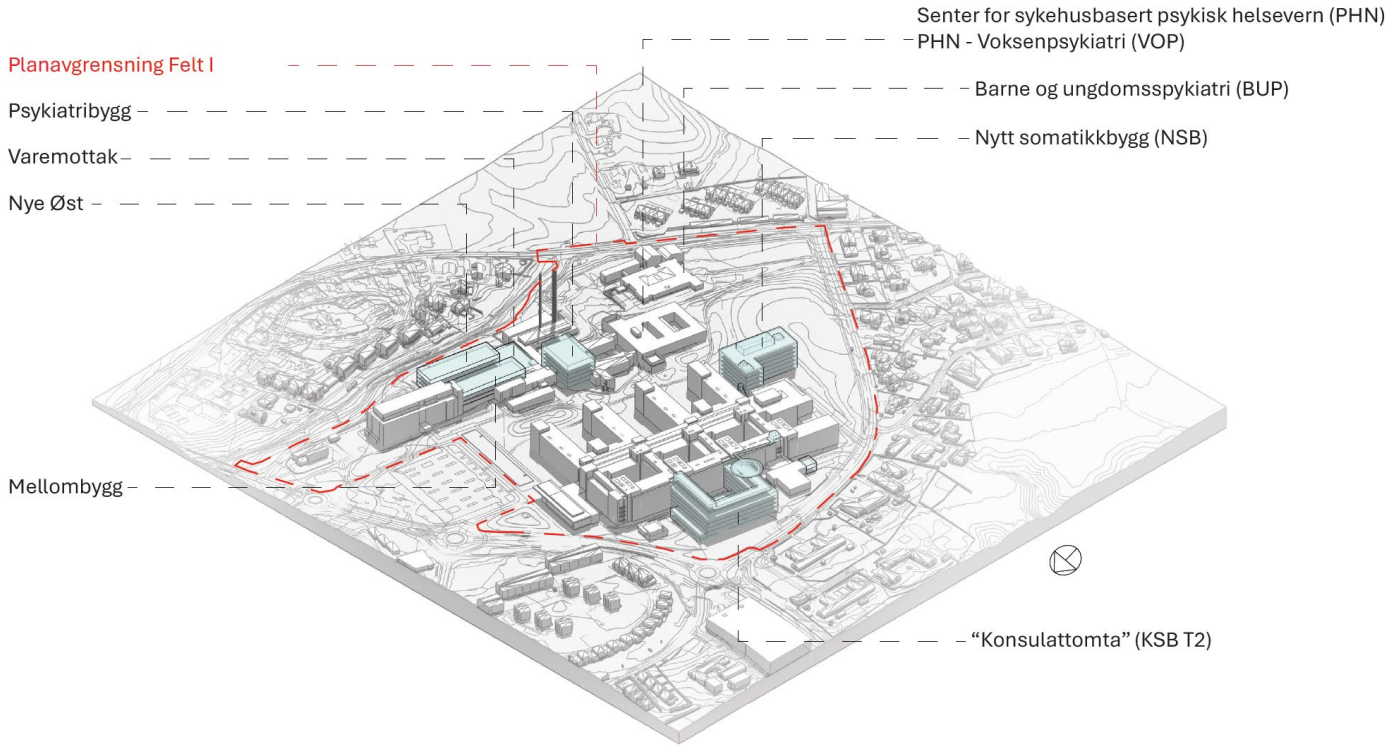
Før rammetillatelse kan gis skal det blant annet foreligge godkjente utomhusplaner, geoteknisk dokumentasjon, planer for overvannshåndtering og parkeringsregnskap. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjente planer for rigg- og marksikring, massehåndtering og miljøoppfølging, samt nødvendige tiltak for sikring av vegetasjon, overvann og myke trafikanter i anleggsperioden.

Før brukstillatelse kan gis skal utearealer, overvannsløsninger, tekniske anlegg og nødvendige samferdselstiltak være opparbeidet eller tilfredsstillende etablert. Det stilles også krav til tilrettelegging for brannvesen og beredskap.

Planområdet omfatter et komplekst sykehusområde med ulikt detaljeringsnivå og ulike tidshorisonter for delområdene o_HOM1 og o_HOM2. Enkelte tiltak er langt fremme i planleggingen, mens andre framtidige behov og funksjoner er mer uavklarte. Planen er derfor utformet med en viss fleksibilitet, samtidig som rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav sikrer at nødvendige kvaliteter, funksjoner og avbøtende tiltak følges opp i videre detaljprosjektering og byggesak. Det settes også rekkefølgekrav tilknyttet ferdigattest for nye bygg NSB og KSB T2, som ivaretar spesifikke arealer som knyttes til disse to byggeprosjektene.

Illustrasjonsprosjekt

Illustrasjonsprosjektet viser en mulig, tilnærmet full utbygging innenfor planens rammer, med nye bygg, uteområder og forbindelser. Prosjektet illustrerer tilnærmet maksimal utnyttelse og samspill mellom bebyggelse, landskap og infrastruktur.



Figur 25 Planområdet med eksisterende og foreslått ny bebyggelse. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture

Prinsipielt vil den planlagte nye bebyggelsen med nytt somatikkbygg samt en videre utvidelse av sykehuset på Konsulat-tomten (KSB T2) og vestover følge opp det overordnete grepet for Nordbyhagen som et utviklingsområde med potensiale for noe fortetting innen felt I og et større potensiale videre vestover. Avsetninger til grøntarealer samt lokale grunnforhold syd og sydøst innen felt I tilsier at tyngden av bebyggelsen vil flyttes vest på sykehusområdet.

Nytt somatikkbygg (NSB)

Nytt somatikkbygg etableres sør i planområdet som en utvidelse av eksisterende sykehusstruktur. Bygget kobles til eksisterende bygningsmasse med gangbru over terreng og legger til rette for somatiske funksjoner (sengeområder og bildediagnostikk). Planlagt ferdigstillelse er 2030.



Figur 26 Det lyse bygget til høyre viser Nytt somatikkbygg (NSB) sett fra 100 meterskogen i sør, til venstre ligger Barne-og ungdomsklinikken (BUK), i midten av bildet ser man glassbroen over terreng som forbinder NSB med den eksisterende bebyggelsen. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture

Bygget er i henhold til sin funksjon plassert på et område hvor det prinsipielt følger den overordnete helhetlige strukturen for hovedkomplekset, den nyeste delen av sykehusområdet mot vest. Fire østgående lameller benyttes til sengeområder, og nytt somatikkbygg tilfører en nødvendig kapasitetsøkning for døgnområder til sykehuset i forlengelse av dette.

Bygget fremstår frittliggende og har egen sekundærinngang, med vil i hovedsak benytte seg av tilkoblingen til hovedkomplekset ved at adkomst for pasienter og pårørende skal skje via eksisterende hovedinngang mot nord. Kjøreadkomst fra Nordbyveien til denne delen av sykehusområdet vil fremdeles være begrenset og prinsipielt uendret sammenliknet med dagens situasjon.

Bygget har en kompakt utforming slik at det som volum i størst mulig grad legger seg inntil de eksisterende byggene BUK (barne- og ungdomsklinikken) og sengebygget (S4). Østfasaden følger den samme linjen som defineres av de eksisterende sengebyggenes endegavler slik at bygget ikke legger seg ut i det gjennomgående grøntdraget gjennom området.

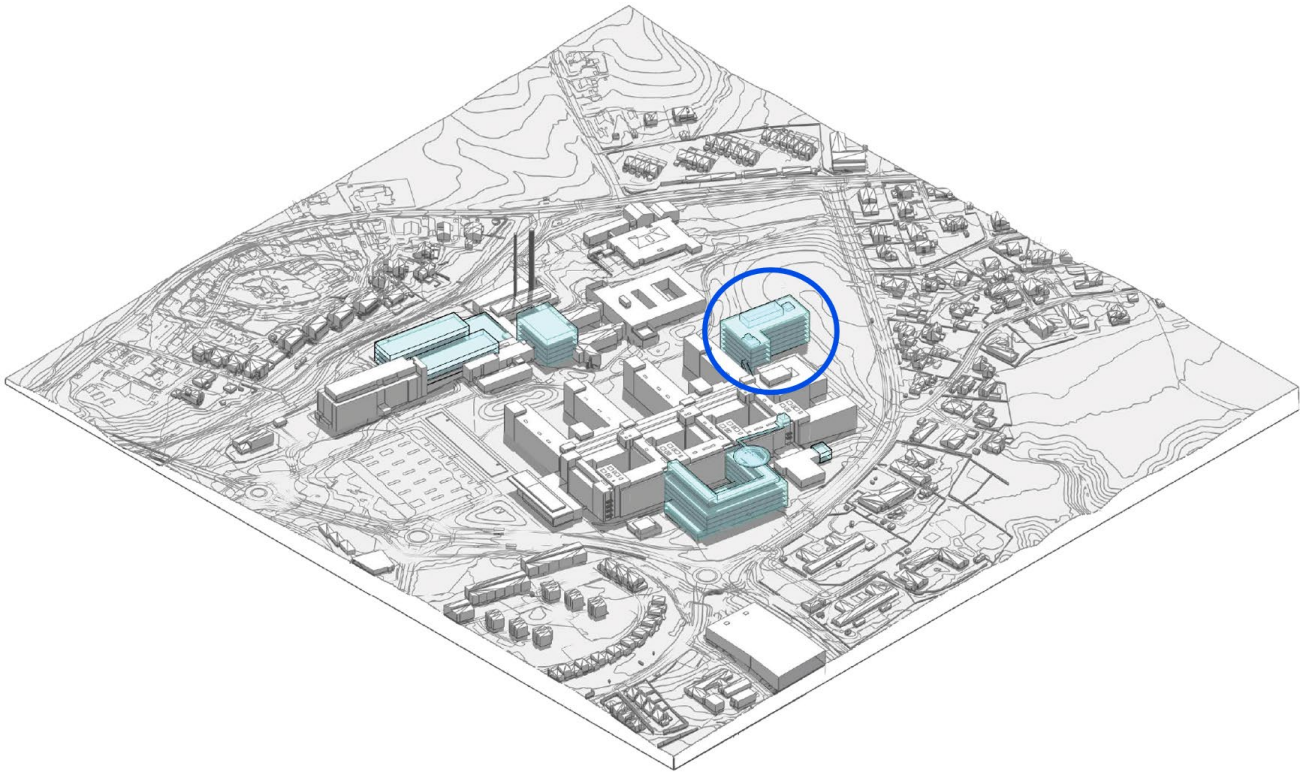
Dette følger det nye hovedgrepet i høydereguleringen for hovedkomplekset slik at de tidligere ulike varierende nivåene – fra +25m til +40m til +65m – nivelleres ut til ett sammenhengende planum for på denne måten å unngå store og dominerende bygg mot nord ved hovedinngangen, men samtidig legge til rette for en hensiktsmessig utnyttelse av den knappe tomten med tanke på fremtidig utvikling av sykehusområdet. For overskuelig fremtid vil likevel hovedkompleksets høyder forbli uendret.

Plasseringen av det noe høyere nye somatikkbygget er tenkt slik at det i minst mulig grad får konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse av privat art. Skogholtet mellom bygget og boligfeltet mot sydvest vil fungere som en skjerm, og det utvidete vernet vil sikre dette også for fremtiden. Avstanden til boligbebyggelsen mot syd og sydøst øker progressivt, og eksponeringen vil i tillegg minskes ved at terrengforskjellen også virker inn med en skjermingsgrad.

Bygget ligger plassert på en del av tomten der det også tidligere var tiltenkt bebyggelse, og med høyder delvis innenfor og delvis utenfor det som nå foreslås. Like fullt vil skyggevirkningen i

utgangspunktet kun påvirke sykehusets egne arealer, gitt beliggenheten nord for den nærmeste boligbebyggelsen.

Byggets utforming og visuelle kvaliteter vil følge de overordnete føringene som planen legger opp til, og vil nå like fullt være gjenstand for nabovarsling som del av byggesaken Den overordnete ambisjonen er at nye bygg innordner seg og følger opp uttrykk og materialitet til den omkringliggende eksisterende bebyggelsen.



Figur 27 NSB på felt o_HOM1. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture

KSB byggetrinn 2 (T2)

Byggetrinn T2, også kalt KSB T2, er planlagt som et naturlig neste byggetrinn ved utvidelsen av sykehusets bygningsmasse i takt med økt fremskrevet behov.

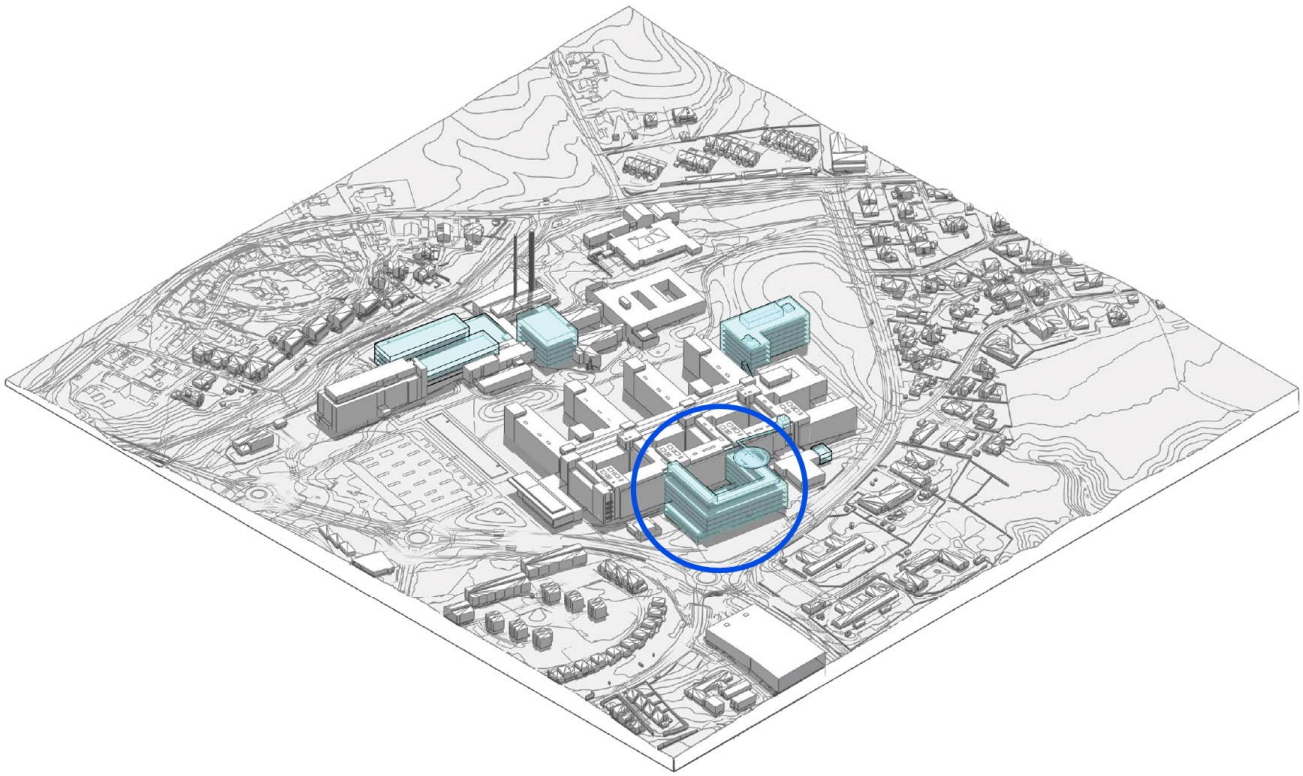
Behovet må ses i et 2040-perspektiv og sykehusets overordnete arealutviklingsplan. Derfor knyttes det usikkerhet til omfang og det funksjonelle innholdet til utviklingen på denne tomten, men gitt utvidelsen av kapasitet med nytt somatikkbygg vil KSB T2 være forbeholdt tyngre kliniske funksjoner med nærhetsbehov til behandlingsbyggene vest i hovedkomplekset.

Gitt den sentrale plasseringen er det naturlig å se for seg en relativt høy utnyttelse på denne delen av sykehusområdet, og med høyder som også kan overskride de eksisterende byggene, dog innenfor regulert høydebegrensning. Dette må ses i sammenheng med en eventuell plassering av helikopterlandeplass på tak.

Plassering av bygget åpner for en tilkobling mot eksisterende bygg med en videreføring og utnyttelse av eksisterende driftskonsepter for de mest sentrale funksjonene innen klinisk drift. Tomten må følgelig legge til rette for en relativt høy utnyttelse. Dette vil åpne for at sykehuset kan utvide og videreføre funksjonsområder sammenhengende og planfritt horisontalt. Ved at byggets

plassering er nærmere eksisterende sykehusbygg, vil det frigjøre plassen som dagens bygg, «Konsulatet» ligger på. Dermed muliggjøres opparbeidelsen av en sammenhengende gang- og sykkelvei langs veisystemet, slik også gjeldende reguleringsplan la til rette for.

Det kan på sikt og som del av utviklingen av Konsulatet-tomten være aktuelt med helikopterplattform på tak, men løsning og omfang er ikke avklart.



Figur 28 Kreft-og somatikkbygg byggetrinn 2 (KSB T2) på felt o_HOM1. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture

PHN, voksen psykiatri (VOP) ref. figur 25

Eksisterende bygg for voksenpsykiatri inngår i planen og videreføres. Planen formaliserer rammer for bebyggelsen og tilhørende uteområder. Tiltaket er gjennomført og byggesaken avsluttet. Denne delen av bygningsmassen på Nordbyhagen vurderes som endelig ferdigstilt.

PHN. barne-og ungdomspsykiatri (BUP) ref. figur 25

Eksisterende BUP-bygg inngår i planforslaget. Planen sikrer rammer for drift og videre utvikling av uteområder og tilhørende funksjoner. Tiltaket er gjennomført og byggesaken avsluttet. Denne delen av bygningsmassen på Nordbyhagen vurderes som endelig ferdigstilt.



Figur 29 Illustrasjonen viser det nylig ferdigstilte byggene for voksenpsykiatri (VOP) samt Barne-og ungdompsykiatrien (BUP). Kilde: Ahus

Nye Øst, mellombygg, Psykiatribygg, Varemottak

Det legges til rette for fremtidig utvikling, transformasjon og tilbygg i de *sentrale delene av planområdet på felt o_HOM2. Dette inkluderer en videre utvikling av det sentrale varemottaks-området med mulighet for overdekning av laste- og kjørearealet.*

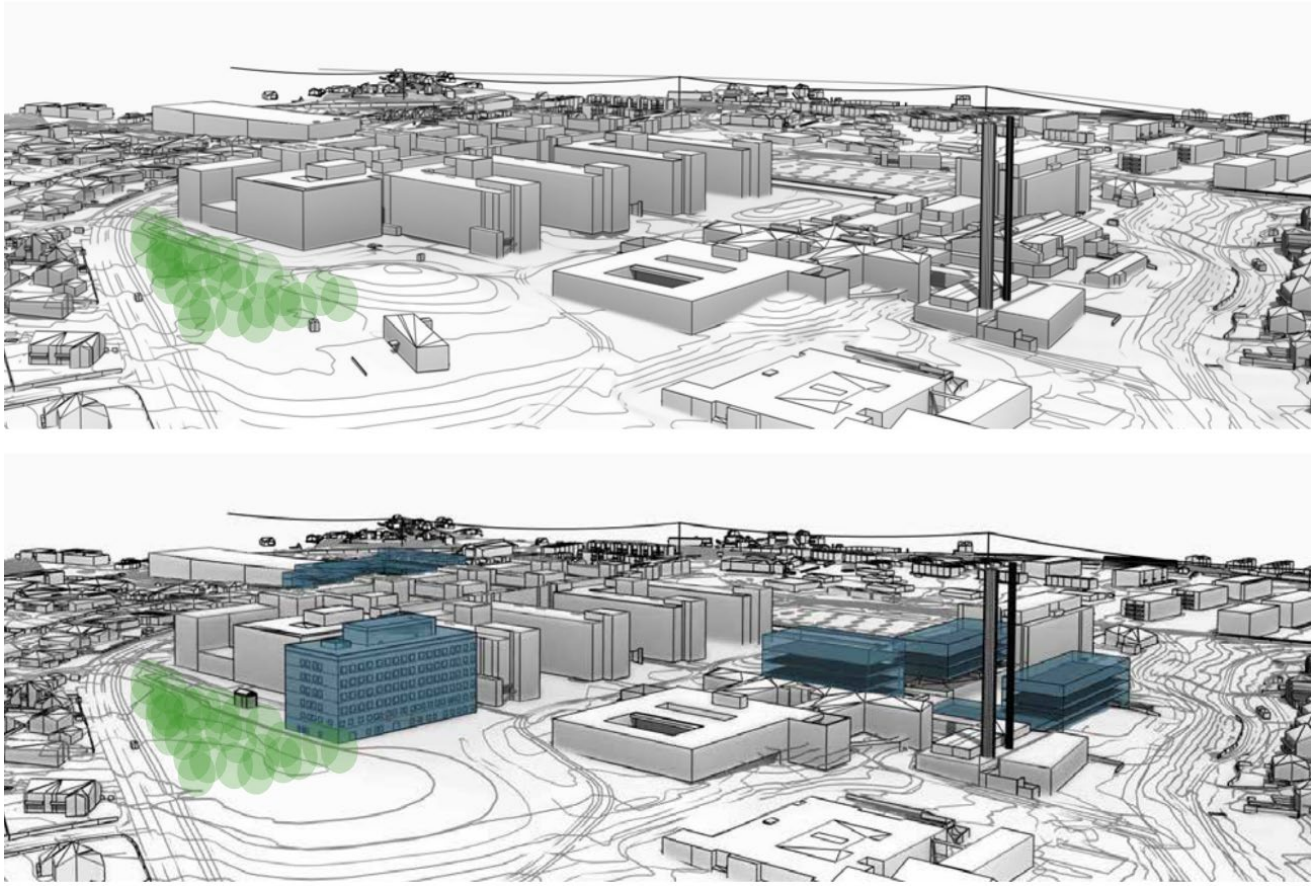
Området er en kombinasjon av eldre og nyere bygningsmasse, der enkelte eldre deler fremstår med dårlig forfatning. Mot sydøst ligger teknisk sentral, varemottaket ligger mot syd og øst, og i tillegg er det sentralt vaskeri og renovasjonsarealer mot nord i tillegg til driftsarealer i midlertidige bygg mot nordøst.

Kliniske tilliggende funksjoner benyttes til psykiatrien, og i forlengelsen mot nord (Nye Nord) finnes det arealer for klinisk drift for bl.a. ortopedi, geriatri, onkologi, ØNH samt palliativ avdeling i tillegg til undervisnings- og administrative arealer.

Området Nye Øst vil egne seg for en videre utvikling av bygningsmassen for eksempel ved erstatningsbygg med tilsvarende funksjonalitet (eksempelvis innen psykiatrien), eller også med funksjoner som i mindre grad har klinisk nærhetsbehov. Dette kan eksempelvis være drifts- og administrative funksjoner slik som kontorarbeidsplasser eller undervisningsareal.

Det er i skrivende stund ingen konkrete planer for denne delen av sykehusområdet, og utviklingen må ses i sammenheng med den til enhver tid pågående driften og en antatt lengre tidshorisont.

De volumer som er illustrert og som gjenspeiler en tenkt fremtidig utnyttelse ser for seg en høyere utnyttelse mot vest slik at de største volumene og høydene trekkes inn mot midten av sykehusområdet og lengst bort fra boligbebyggelsen i øst. Det er vist noe utviklingspotensial også mot øst i tilknytning til varemottaket, men med lavere høyder og fjernvirkning.



Figur 30 Perspektivene er sett fra sørøst, øvst viser dagens situasjon. Under vises foreslått ny bebyggelse, til venstre ses foreslått Nytt somatikkbygg (NSB) til høyre ses byggene; «Nye øst», Psykiatribygg, Mellombygg og utvidelse av varemottaket. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture

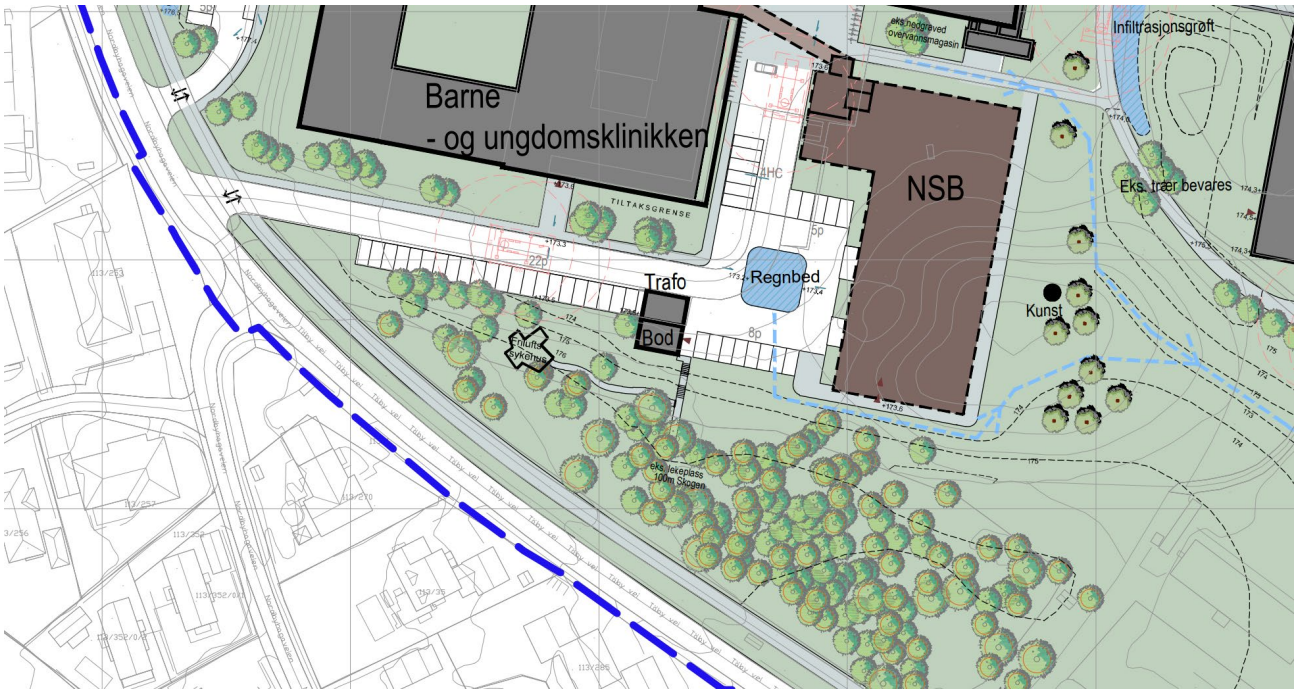
Energianlegg/Trafo

Det åpnes for en potensiell fremtidig utvidelse av eksisterende trafoanlegg nordøst i planområdet for å sikre tilstrekkelig energiforsyning til fremtidig utbygging. Trafostasjonen inngår som kritisk infrastruktur i å sikre driften av sykehuset, men betjener i dag også eksisterende bebyggelse nord for Sykehusveien i tillegg til selve sykehusområdet innen felt I. Det er i dag ingen konkrete planer om en slik utbygging.

Friluftssykehus

Friluftssykehuset (FLS) er illustrert som et mindre bygg plassert i den såkalte «100-meterskogen» sør for Barnesenteret. Tiltaket består av et modulbasert bygg på under 50 m² BYA, tegnet av arkitektkontoret Snøhetta og finansiert gjennom stiftelsesmidler.

Formålet er å etablere et skjermet tilbud for opphold og aktivitet i naturpregede omgivelser tilknyttet sykehusets virksomhet, særlig rettet mot barn og unge. Bygget er tenkt tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon, og skal innpasses skånsomt mellom eksisterende trær og landskapsrom. Ambisjonen er at tiltaket skal kunne etableres uten felling av trær eller vesentlige inngrep i skogsmiljøet.



Figur 31 Utsnitt av Landskapsplanen for felt I viser en prinsipiell plassering og utforming innenfor planens rammer. Endelig plassering og detaljutforming vil bli avklart i senere prosjektering og byggesak. Illustrasjon Bjørbekk & Lindheim AS





Figur 32 Tidligere oppførte Friluftssykehus. Foto: Snøhetta

Breddejordet

Breddejordet, som er den delen av felt GAA hvor det settes av arealer til parkering og aktivitetspark (bestemmelsesområde #2) skal videreføres som et åpent landskapsrom sør i planområdet. Aktivitetsparken vil være viktig for behandling og en lokal møteplass samt utgjøre en del av en sammenhengende grønnstruktur som strekker seg fra ravineområdet og grav- og urnelundsområdet vest for Ahus, via 100-meterskogen og Breddejordet, til Vittenbergbekken og videre ut i jordbrukslandskapet og mot Sørmarka.

Aktivitetsparken er tilpasset landskapets åpne karakter, og skal fungere som et supplement til øvrige uteoppholdsarealer i planområdet. Deler av arealet vil ligge innenfor gul støysone (Lden 55–65 dB), men det er ikke lagt opp til støyskjermingstiltak, da dette vil bryte viktige landskaps- og naturforbindelser. Aktivitetsparken er derfor ikke ment som et stille oppholdsareal, men som et aktivt tilbud hvor noe høyere støynivå kan aksepteres.

I den sørlige delen av Breddejordet, nær krysset Täby vei / Gamleveien, åpnes det for videreføring

av inntil 70 bakkeparkeringsplasser med innkjøring fra Täby vei. Parkeringen er lokalisert i randsonen av området for å begrense inngrep i den sammenhengende grønnstrukturen.



Figur 33 Breddejorde parkering og aktivitetspark

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en nødvendig kapasitetsøkning ved Ahus og vil ha vesentlige positive konsekvenser for helsetilbudet i regionen. Samtidig medfører utbyggingen økt arealutnyttelse og endringer i trafikk, landskap og miljøforhold som må håndteres gjennom planens rammer og avbøtende tiltak.

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, som avsetter planområdet til bebyggelse og anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting. Detaljreguleringen konkretiserer rammene som er fastsatt på kommuneplannivå og følger opp kommuneplanens retningslinjer for utviklingsområdet Ahus/Nordbyhagen gjennom en konsentrert utbyggingsstruktur og videreføring av sentrale grønnstrukturer. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om støy og universell utforming.

Kommuneplanens parkeringsnorm, basert på antall årsverk, er vurdert å ikke være direkte anvendbar for Ahus grunnet virksomhetens størrelse og døgnkontinuerlige drift. Planforslaget bygger derfor på en egen vurdering av parkeringsbehovet innen felt I. Samtidig innebærer planforslaget en reduksjon i antall parkeringsplasser innen planområdet sammenlignet med dagens situasjon. Den overordnede parkeringsstrategien for Ahus vil bli avklart i den kommende områdereguleringen.

Forholdet til kommende områderegulering

Det pågår arbeid med en områderegulering for Ahus/Nordbyhagen. Detaljreguleringen er utarbeidet med sikte på å være forenlig med denne, og det er lagt opp til en fleksibel regulering med overordnede rammer som ikke foregriper eller begrenser handlingsrommet i en senere områderegulering. Tema som helhetlig parkeringsstrategi, overordnet mobilitet og langsiktig arealdisponering vil bli videre avklart på områdenivå. Detaljreguleringen anses ikke å forringe hensikten med den kommende områdereguleringen.

Statlige planretningslinjer

Planforslaget er vurdert opp mot relevante statlige planretningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2025): Planforslaget støtter opp under mål om redusert transportbehov og økt bruk av kollektivtransport, gange og sykkel. Det legges til rette for sammenhengende gang- og sykkelforbindelser og god kollektivtilgjengelighet.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2024): Planforslaget ivaretar hensyn til overvann, flom og klimatilpasning gjennom blågrønn struktur og krav til videre utredning i byggesak.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen (1995): Planforslaget ivaretar barn og unges interesser gjennom bevaring av grøntområder, tilrettelegging for lek og opphold, samt krav til trafikksikre løsninger.

Regionale planer

Planforslaget er vurdert opp mot regionale planer for Akershus. Planforslaget er i tråd med regionale føringer om samordnet areal- og transportutvikling, og ivaretar hensynet til fylkesvegnettet, herunder byggegrenser langs fv. 1524 Sykehusveien og fv. 1516 Gamleveien. Spørsmål knyttet til overordnet kollektivstrategi og fremtidig bussprioritering vil bli avklart i dialog med Akershus fylkeskommune og Ruter i den videre planprosessen.

Tekniske normer og veiledere

Planforslaget er vurdert opp mot relevante tekniske normer og veiledere, herunder:
T-1442/2021 (retningslinje for støy i arealplanleggingen)

NVEs veiledere for flom, skred og overvann

Jordbruk

Planområdet omfatter mindre arealer klassifisert som dyrkbar jord i den sørlige delen av området. Arealene er avsatt til byggeformål i gjeldende reguleringsplan og vurderes ikke som egnet for oppdyrking ut fra beliggenhet og sammenheng med øvrige landbruksarealer.

Planforslaget innebærer ingen vesentlig ny omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark sammenlignet med gjeldende plan. Jordvernhensynet vurderes derfor i hovedsak som avklart gjennom tidligere planprosesser.

I tråd med føringer fra overordnet myndighet skal det ved eventuell omdisponering redegjøres for arealregnskap som skiller mellom dyrka og dyrkbar mark, samt planstatus i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.

Konsekvensene for jordvern vurderes samlet som små.

Trafikk

Planforslaget legger til rette for økt aktivitet innenfor Felt I, noe som vil medføre økt transportetterspørsel og trafikk til og fra området. Økningen vurderes som relativt sett liten, og vil ikke medføre krav om endringer i veigeometri eller trafikksikkerhetstiltak.

Det overordnede vegsystemet vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere en moderat trafikkøkning. Det må likevel påregnes økt belastning i enkelte kryss og adkomster, særlig i perioder med høy aktivitet. Konsekvensene vurderes samlet som små til moderate negative.

Hovedstruktur for adkomst videreføres, med ambulanseadkomst via Nordbyhagaveien og varelevering via Bolettes vei. Løsningene anses robuste med hensyn til beredskap og intern logistikk, og konsekvensene vurderes som ubetydelige.

Planforslaget legger til rette for forbedrede forhold for gående og syklende. Økt aktivitet kan samtidig gi noe høyere konfliktpotensial mellom trafikantgrupper, men samlet vurderes konsekvensene for trafikksikkerhet som små.

Akershus fylkeskommune (AFK) og Ahus er i en pågående samarbeidsprosess for å avklare fremtidig trafikal løsning for området, herunder etablering av høystandard kollektivløsning med Romerikslinja (superbussen). Valg av løsning vil kunne påvirke trafikkstrømmer og trafikkmønster på Nordbyhagen i vesentlig grad. Detaljene i løsningene er imidlertid ikke avklart på nåværende tidspunkt.

Planområdet for Felt I vurderes å kunne fungere tilfredsstillende uavhengig av hvilket alternativ som velges for fremtidig kollektivløsning. Superbuss vil være et viktig virkemiddel for å øke kollektivandelen til og fra Ahus, og dermed bidra til å redusere veksten i biltrafikk over tid.

Isolert sett vil planforslaget for Felt I medføre noe økt trafikk som følge av flere arbeidsplasser og økt pasientgrunnlag. Denne økningen vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for transportsystemet.

Samlet vurderes konsekvensene for trafikk som små til moderate, og håndterbare innenfor eksisterende og planlagt transportsystem.

Friluftsliv

Planområdet omfatter i liten grad arealer av direkte betydning for friluftsliv. Området er i hovedsak et utbygd institusjonsområde, og berører ikke etablerte turdrag eller større sammenhengende friluftsområder.

Planforslaget viderefører og styrker interne gangforbindelser gjennom området. Disse bidrar til å opprettholde gode forbindelser mellom omkringliggende friluftsområder, herunder Vittenbergbekken i øst, markaområder mot sør og en fremtidig forbindelse mot grav- og urnelund i vest.

Planforslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for friluftsliv, og bidrar til å opprettholde tilgjengelighet og sammenheng i overordnet grønnstruktur.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet omfatter et sykehusanlegg som har vært i kontinuerlig utvikling siden etableringen på 1960-tallet. Dagens hovedbygg, tegnet av C.F. Møller Arkitekter, har arkitektoniske kvaliteter og representerer et moderne og rasjonelt sykehuskonsept med en tydelig struktur. Planforslaget viderefører denne strukturen ved at nye byggetrinn, herunder nytt somatikkbygg (NSB) og fremtidig KSB T2, kobler seg på eksisterende bebyggelse og videreutvikler anleggets overordnede organisering.

Sykehusparken og det gjennomgående grøntdraget utgjør et sentralt element i det helhetlige arkitektur- og landskapskonseptet utviklet tidlig på 2000-tallet av C.F. Møller Arkitekter og Bjørbekk & Lindheim Landskapsarkitekter. Grøntdraget åpner seg mot sør med visuell kontakt til det omkringliggende kulturlandskapet med jordbruksarealer og historiske gårdsstrukturer. Disse viktige siktlinjene opprettholdes i planforslaget.

Planforslaget medfører en viss reduksjon av grøntarealer som følge av utbygging, men viderefører og styrker hovedstrukturen i grøntdraget. Viktige landskapselementer sikres gjennom regulering til park- og grønnstrukturformål, og eksisterende skogsområder, herunder «100-meterskogen», bevares og videreutvikles.

Eventuelle kunstobjekter innenfor planområdet forutsettes ivaretatt i videre prosjektering, og kan flyttes dersom gjennomføring av tiltak gjør dette nødvendig.

Samlet vurderes planforslaget å ivareta og videreutvikle de overordnede arkitektoniske og landskapsmessige kvalitetene i området, samtidig som det legges til rette for nødvendig utvikling av sykehuset.

Sol/skygge

Sol- og skyggeforhold er vurdert gjennom egne analyser som viser situasjonen ved vår-/høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai. Analysene omfatter både planområdet og tilgrensende bebyggelse.

Planforslaget medfører noe økt skyggevirkning sammenlignet med dagens situasjon, særlig som følge av nytt somatikkbygg (NSB) og fremtidig bebyggelse i øst.

NSB gir økt skygge i deler av det sentrale grøntdraget, hovedsakelig på ettermiddag og kveld. Dette påvirker interne uteoppholdsarealer, men i begrenset grad omkringliggende bebyggelse.

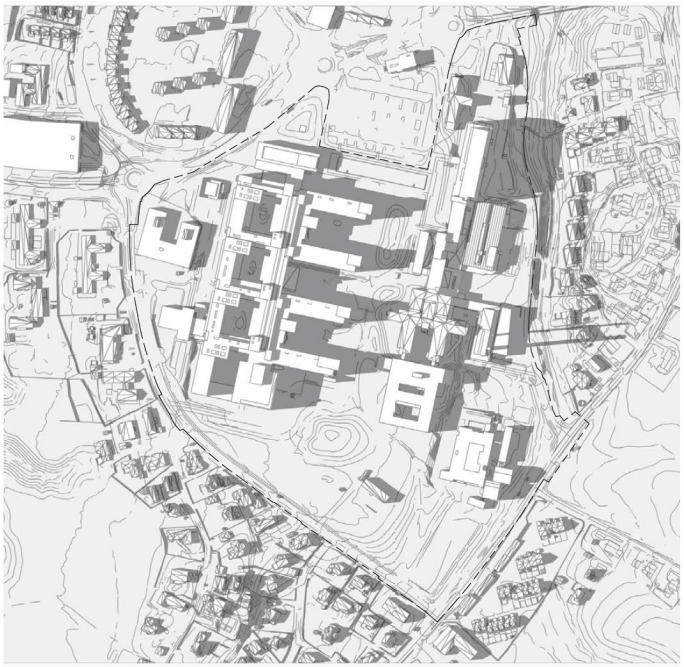
Foreslått bebyggelse i øst (Nye øst) medfører økt skygge i friområdet langs Vittenbergbekken og for deler av boligbebyggelsen i Nordheimveien, særlig på ettermiddag og kveld. Sammenlignet med gjeldende reguleringsplan og tidligere illustrasjonsprosjekt er bebyggelsen redusert i høyde og trukket lenger bort fra nabobebyggelsen. Dette er gjort for å begrense skyggevirkninger og hensynta både friområdet og tilgrensende boliger.

For fremtidig bebyggelse på KSB T2 vil slagskygge i hovedsak treffe eksisterende sykehusbebyggelse, og ikke berøre boligområder.

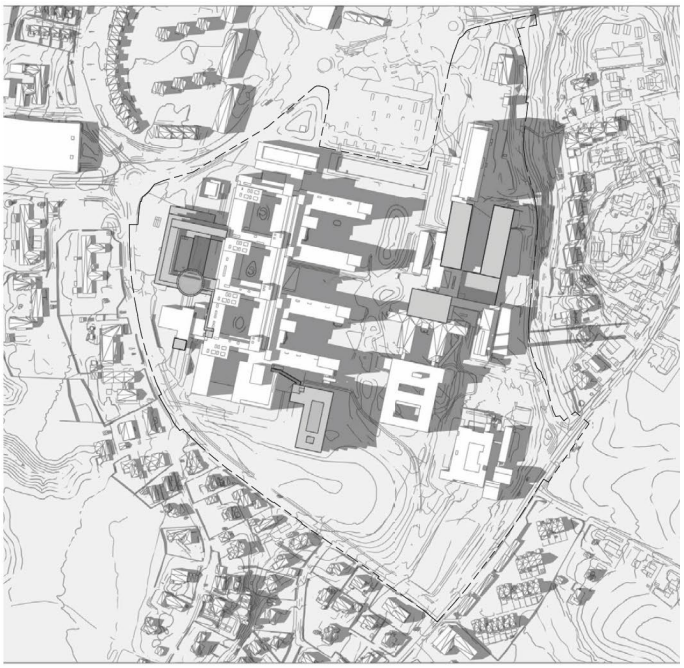
Planforslaget innebærer noe redusert soltilgang i deler av grøntdraget og for enkelte naboeiendommer, men tilpasninger i bygningsvolumer og plassering bidrar til å begrense de

negative virkningene.

Samlet vurderes konsekvensene for sol- og skyggeforhold som små til moderate negative.



Eksisterende kl. 18



Ny kl. 18

Figur 34 Sol/skyggestudien over viser den eksisterende situasjonen for planområdet 1 mai kl. 18.00 sammenlignet med en fremtidig ferdig utbygget situasjon. Vedlegget «Illustrasjoner» viser flere tidspunkt i løpet av året. Illustrasjon Nordic Office of Architecture

Støy

Beregningsresultatene for støy viser at vegtrafikk fortsatt vil være den dominerende støykilden innenfor planområdet. Sammenlignet med referansesituasjonen er økningen i beregnet støynivå ved eksisterende bebyggelse begrenset. Maksimal beregnet økning er om lag 0,25 dB, noe som vurderes som knapt hørbart og ikke utløser behov for avbøtende tiltak for omkringliggende eksisterende bebyggelse eller utearealer.

Det nye somatikkbygget (NSB) ligger utenfor gul støysone fra vegtrafikk og har generelt gode støyforhold, mens det framtidige bygget KSB T2 vil få mer støy på fasadene, noe som må håndteres iht. retningslinjene når bygget skal prosjekteres.

Planområdet inneholder samtidig store sammenhengende utearealer med støynivå under anbefalte grenseverdier for helsebygg, og den planlagte aktivitetsparken sørøst i området vurderes å kunne etableres uten behov for særskilte støyskjermingstiltak.

Planforslaget åpner for at det på sikt kan vurderes etablert en ny helikopterlandingsplass på tak i tilknytning til akuttmottaket. Endelig løsning og omfang er ikke avklart, og eventuelle støykonsekvenser knyttet til framtidig helikoptertrafikk må derfor utredes nærmere i senere plan- og konsesjonsprosesser.

I anleggsfasen vil det kunne oppstå midlertidige støyulemper. Dette skal håndteres i tråd med T-1442/2021 gjennom planlegging av arbeidstid, varsling, rigg- og marksikringsplaner og nødvendige avbøtende tiltak

Samlet er støykonsekvensene av planforslaget håndterbare innenfor gjeldende regelverk.

Luftkvalitet
Planforslaget medfører økt aktivitet og noe økt trafikk til og fra området, som isolert sett kan bidra til økte lokale utslipp av luftforurensning. Samtidig ligger planområdet i tilknytning til overordnet vegnett hvor luftkvaliteten i hovedsak påvirkes av regional trafikk.

Planforslaget vil medføre en begrenset trafikkøkning til og fra området, og økningen forventes ikke å gi forverret lokal luftkvalitet. Ahus har god kollektivdekning, og planforslaget legger til rette for økt sykkelparkering og gode gangforbindelser. På lengre sikt forventes kollektivtilbudet til området å styrkes gjennom Romerikslinja. Samlet vurderes konsekvensene for luftkvalitet som små.

Det er ikke identifisert forhold som tilsier at planforslaget vil medføre overskridelser av grenseverdier eller anbefalte luftkvalitetsnivåer i T-1520. Eventuelle lokale utfordringer knyttet til luftkvalitet vurderes som begrensede og håndterbare innenfor gjeldende regelverk.

For å begrense støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen er det tatt inn reguleringsbestemmelser som viser til kapittel 6 i Miljødirektoratets retningslinje T-1520. Bestemmelsene stiller krav om at bygge- og anleggsarbeider skal gjennomføres med nødvendige støvdempende tiltak, herunder støvdemping ved massehåndtering, rengjøring av anleggskjøretøy og tildekking av massetransport ved behov. Dette vurderes å være tilstrekkelig for å håndtere risikoen for luftforurensning i anleggsperioden.

Forurensning
Tema forurensning omfatter i hovedsak håndtering av eventuelt forurenset grunn og masser innenfor planområdet. Deler av planområdet er opparbeidet over tid og inneholder tilførte masser, herunder fyllmasser fra tidligere utbygging. Slike masser kan ha varierende kvalitet, og det må derfor påregnes at det lokalt kan forekomme forurenset grunn.

Før gjennomføring av tiltak skal det, ved behov, gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser for å kartlegge eventuell forurensning. Dersom det påvises forurensede masser, skal det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndighet før igangsetting av tiltak.

Håndtering av masser, herunder forurensede masser og overskuddsmasser, skal skje i tråd med krav fastsatt i reguleringsbestemmelsene, herunder bestemmelser om massehåndtering og fremmede arter. Det legges til grunn at masser håndteres slik at spredning av forurensning unngås, og at gjenbruk av rene masser tilrettelegges der dette er hensiktsmessig.

Planforslaget legger til rette for at nødvendige tiltak for håndtering av forurensning kan ivaretas i videre prosjektering og byggesak. Samlet vurderes konsekvensene knyttet til forurensning som små og håndterbare.

Teknisk infrastruktur
Planforslaget legger til rette for økt utbygging og aktivitet innenfor planområdet, og vil medføre behov for både oppgradering, omlegging og etablering av ny teknisk infrastruktur.
Dette gjelder blant annet vann- og avløpsanlegg (VA), overvannshåndtering (OV), energiforsyning (herunder strøm/trafo) og øvrig teknisk infrastruktur. Eksisterende anlegg må tilpasses den planlagte utbyggingen, og det vil være behov for kapasitetsøkninger og nye løsninger, særlig knyttet til overvann og energiforsyning.

Overvann skal håndteres lokalt og i tråd med kommunale føringer, med vekt på fordrøyning, infiltrasjon og åpne løsninger der det er mulig. Tiltak skal dimensjoneres for å håndtere fremtidige klimaendringer.

Det skal utarbeides rammeplan for vei, vann og avløp (VAO) som del av videre prosjektering. Planen skal dokumentere kapasitet, prinsippløsninger og tilknytning til overordnet nett, og skal godkjennes av kommunalteknisk myndighet.
Samlet vurderes konsekvensene for teknisk infrastruktur som håndterbare, forutsatt at nødvendige tiltak gjennomføres i tråd med krav i reguleringsbestemmelsene og videre detaljprosjektering.

Konsekvenser for landskap og vegetasjon

Planforslaget medfører inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon innenfor planområdet som følge av utbygging av nytt somatikkbygg (NSB), framtidig KSB T2 og tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur.

Samlet innebærer planforslaget en reduksjon av deler av dagens grøntarealer, hovedsakelig knyttet til utbygging av NSB og framtidige byggetrinn. Samtidig reguleres om lag 41 000 m² til egne grønnstrukturformål, herunder park (PA1–2), blågrønn struktur (BG) og kombinert grønnstruktur/helse- og omsorgsinstitusjon (GAA). Planforslaget innebærer derfor både tap av enkelte eksisterende grøntarealer og en sterkere juridisk sikring av gjenværende grønnstruktur enn i gjeldende reguleringsplan. De viktigste landskaps- og naturkvalitetene, herunder 100-metersskogen og det gjennomgående grøntdraget, videreføres og styrkes gjennom reguleringsformål, bestemmelser og framtidig opparbeiding.

Den mest vesentlige terrengendringen er fjerning av den eksisterende gresskledde kollen sør i grøntdraget. Kollen er et kunstig landskapselement etablert i forbindelse med utbyggingen av Nye Ahus tidlig på 2000-tallet. Fjerningen vurderes som nødvendig for å muliggjøre gjennomføring av NSB-prosjektet, etablering av flomvei og nødvendig rigg- og anleggsområde i byggeperioden. Området har samtidig begrensede muligheter for mellomlagring og gjenbruk av masser lokalt som følge av geotekniske forhold, herunder områdestabilitet og forekomst av sprøbruddmaterialer/kvikkleire i deler av området mot sør og øst.

Terrengendringen vil endre landskapsbildet lokalt og innebærer tap av dagens terrengformasjon. Samtidig vurderes endringen å kunne gi bedre visuelle forbindelser mot kulturlandskapet sør for Gamleveien og de skogkledde åsene i sør. Konsekvensene vurderes derfor å ha både negative og positive landskapsmessige virkninger.

Planforslaget innebærer også at deler av eksisterende plen- og vegetasjonsarealer bygges ned. Dette er en konsekvens av behovet for kapasitetsøkning og videre utvikling av sykehuset. Gjennom en relativt kompakt utbyggingsstruktur søkes arealbeslaget begrenset slik at inngrepene i grønnstrukturen reduseres.

Sentrale grønne strukturer innenfor planområdet vil videreutvikles med ny beplantning, aktivitetspark og opparbeiding av nye grønne uteområder.. Den sammenhengende grønne aksen gjennom sykehusområdet opprettholdes, og den såkalte «100-meterskogen» foreslås bevart og videreutviklet som park og grønn buffer mot boligområdene i Täby vei. Skogsområdet vurderes å ha større verdi som landskapselement og skjerming enn den kunstig opparbeidede kollen, blant annet fordi området inneholder større eksisterende trær og fungerer som viktig oppholds- og nærmiljøområde.

Når anleggsperioden er avsluttet skal det midlertidige riggområdet tilbakeføres og opparbeides som grønnstruktur med ny vegetasjon, overvannsløsninger, aktivitetspark og landskapsbearbeiding i tråd med godkjent utomhusplan. Det legges opp til nyplanting og styrking av vegetasjonen, slik at den samlede grønnstrukturen innen planområdet opprettholdes og videreutvikles over tid.
Det er registrert forekomst av den rødlistede arten marianøkleblom innenfor planområdet. Forekomsten sikres gjennom egen hensynssone i plankartet og tilhørende bestemmelser som begrenser inngrep og sikrer videre skjøtsel av området.

Grøntregnskap

Tema	Omfang	Kommentar
Permanent grøntareal som bygges ned (NSB inkl. tilhørende utearealer)	ca. 2 400 m²	Hovedsakelig plenarealer og kunstig opparbeidet kolle
Midlertidig beslaglagt grøntareal (Rigg 4)	ca. 2 000 m²	Tilbakeføres til grønnstruktur etter anleggsperioden for NSB
Ny aktivitetspark på Breddejordet	ca. 1 000 m²	Opparbeides som nytt offentlig tilgjengelig uteareal
Grøntareal sikret gjennom rekkefølgebestemmelser	ca. 3 000 m²	Omfatter Rigg 4 og aktivitetspark på Breddejordet
Trær som fjernes (NSB)	ca. 30 stk	Erstattes med tilsvarende antall eller flere i henhold til bestemmelsene

Grøntregnskapet viser at planforslaget både medfører et begrenset permanent tap av grøntarealer, samtidig som at dette kompenseres for gjennom tilbakeføring av midlertidig beslaglagte/uopparbeidete grøntarealer, etablering av nye park- og aktivitetsområder og en tydeligere juridisk sikring av grønnstrukturen.

Samlet vurderes konsekvensene for landskap og vegetasjon som moderate negative, men akseptable sett opp mot behovet for videre utvikling av sykehuset. Avbøtende tiltak og videreutvikling av grønnstrukturen bidrar til å opprettholde viktige landskaps- og naturkvaliteter i området.

Overvann

Planforslaget legger til grunn at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt etter prinsippene i tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier). Tiltakene skal dimensjoneres i henhold til kommunens overvannsveileder og VA-norm.

Utbygging innen felt I skal ikke medføre økt belastning på resipient eller nedstrøms systemer. Vittenbergbekken inngår som en del av overordnet flomvei for området, og kan benyttes som sikker flomvei ved større nedbørshendelser (eksempelvis 100-årsregn), forutsatt at kapasitet, erosjonssikkerhet og vannmiljø ivaretas.

Det skal dokumenteres at planforslaget ikke gir økt avrenning eller flomrisiko nedstrøms sammenlignet med dagens situasjon. Løsningene skal sikre kontrollert overvannshåndtering gjennom hele nedbørsforløpet, inkludert håndtering av ekstremnedbør.

Overvann skal så langt som mulig håndteres gjennom åpne og naturbaserte løsninger som bidrar til vannbalanse, økt infiltrasjon og forbedret vannmiljø.

Eventuelle tiltak skal ikke forringe vannmiljøet i Vittenbergbekken eller andre berørte resipienter.

Flom- og overvannsberegningene viser at planforslaget, med de foreslåtte overvannstiltakene, ikke forventes å gi økte flomulemper eller økt belastning nedstrøms Vittenbergbekken sammenlignet med dagens situasjon.

Samlet vurderes konsekvensene for overvann som håndterbare, forutsatt at tiltak prosjekteres og dokumenteres i videre plan- og byggesak.

Naturverdier

Planområdet er i hovedsak bebygd og påvirket av tidligere utbygging, men inneholder enkelte naturverdier knyttet til grønnstruktur, randsoner og tilgrensende naturområder. Særlig er forbindelsen mot ravinelandskapet og Vittenbergbekken av betydning for økologiske sammenhenger.

Planforslaget medfører noe nedbygging av eksisterende grøntarealer, men ivaretar og styrker sentrale grønne strukturer, herunder den gjennomgående grønne aksen og 100-meterskogen. Disse områdene bidrar til å opprettholde økologiske forbindelser mellom omkringliggende natur- og kulturlandskap.

Det er registrert forekomst av rødlistede arter innenfor planområdet, og disse sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser. Tiltak i anleggs- og driftsfase skal gjennomføres slik at negative konsekvenser for naturmangfold begrenses.

Samlet vurderes konsekvensene for naturverdier som (små til moderate negative), med avbøtende tiltak som bidrar til å opprettholde viktige naturkvaliteter.

Vannmiljø

Planområdet drenerer mot Vittenbergbekken, som utgjør nærmeste resipient og inngår i et lokalt vassdragssystem. Planforslaget kan påvirke vannmiljøet både i anleggsfasen og i driftsfasen.

I anleggsfasen er det særlig risiko knyttet til partikkelavrenning, spredning av forurensede masser og utilsiktede utslipp. Det forutsettes at det etableres nødvendige tiltak for å hindre avrenning til bekk og vassdrag, herunder sedimenteringsløsninger, erosjonssikring og kontroll med anleggsvann.

I driftsfasen kan økte tette flater medføre økt overvannsavrenning og transport av forurensning. Planforslaget legger derfor til grunn lokal overvannshåndtering og tiltak for rensing og fordrøyning før utslipp, slik at belastningen på resipient ikke øker sammenlignet med dagens situasjon.
Det legges til grunn at tiltaket ikke skal medføre forringelse av miljøtilstanden i berørt vannforekomst, jf. prinsippene i vannforskriften. Eventuelle inngrep og utslipp skal vurderes opp mot kravene i vannforskriften § 12.

Konsekvenser for vannmiljø

Planforslaget innebærer begrensede permanente inngrep i vannmiljøet. Vittenbergbekken berøres ikke direkte av ny bebyggelse, men gjennom krav om erosjonssikring av bekken i henhold til områdestabilitetsrapporten, uavhengig av tiltak på Ahus.

Det er utarbeidet et kort fagnotat om vannmiljø som vurderer planforslagets påvirkning på vannforekomsten. Notatet konkluderer med at planforslaget kan gjennomføres uten vesentlig negativ påvirkning på vannmiljøet eller miljøtilstanden i vannforekomsten, forutsatt at godkjente tiltak etter søknad til myndigheter gjennomføres.

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien gjennom infiltrasjon, fordrøyning, rensing og sikre flomveier. Planforslaget legger til rette for en kombinasjon av åpne og naturbaserte overvannsløsninger og nødvendige tekniske anlegg tilpasset sykehusets funksjon og eksisterende situasjon. Løsningene skal bidra til at avrenningen fra planområdet ikke øker sammenlignet med dagens situasjon, og at flomforholdene nedstrøms ikke forverres.

I anleggsfasen vil det kunne være risiko for partikkelspredning, avrenning og utilsiktede utslipp til Vittenbergbekken. Reguleringsbestemmelsene stiller derfor krav til miljøoppfølgingsplan, håndtering av masser og anleggsvann, erosjonsforebyggende tiltak og overvannshåndtering i anleggsperioden. Disse tiltakene skal redusere risikoen for negativ påvirkning av vannmiljøet under utbyggingen.

Samlet vurderes konsekvensene for vannmiljø som små til moderate og akseptable, men det innebærer søknader til myndigheter om tiltak i vassdrag og kantvegetasjon.
Reguleringsbestemmelsene og de anbefalte avbøtende tiltakene må følges opp i den videre detaljprosjekteringen og gjennomføringen av tiltakene. Tiltakene er vurdert å være i samsvar med miljømålene i vannforskriften.

Brannkonsept

Planforslaget legger til grunn at ny bebyggelse innenfor felt I videreutvikler eksisterende brannstrategi for Ahus, herunder etablerte angrepsveier og innsatsmuligheter for brannvesenet.

Det er tilrettelagt for at brannvesenets utrykningskjøretøy kan nå planområdet fra flere sider. Brannoppstillingsplasser etableres på egen eiendom, og det legges til grunn at alle bygg skal kunne nås innenfor krav til slangeutlegg i tråd med gjeldende veiledninger og preaksepterte ytelser.

For bygg og fløyer som vender mot det sentrale grøntdraget, forutsettes det at gang- og sykkelveg og armerte gressareal mv. dimensjoneres og utformes slik at den kan benyttes som kjørbar atkomst for brannvesenets kjøretøy ved innsats. Dette innebærer krav til bæreevne, bredde, stigningsforhold og tilgjengelighet.

Planforslaget forutsetter at brannoppstillingsplasser løses innenfor planområdet.

For Kreft- og somatikkbygg trinn 2 (KSB T2) innebærer koblingen til eksisterende hovedbygg at enkelte av dagens angrepsveier til hovedbyggets del B2 og B3 bortfaller. Dette kan medføre utfordringer knyttet til å oppnå tilfredsstillende oppstillingsplasser innenfor anbefalt avstand til alle fasader. Endelig løsning for brannoppstilling og innsats må derfor avklares og dokumenteres i videre detaljprosjektering av KSB T2.

Eventuelle behov for alternative løsninger, herunder innvendige tiltak eller organisatoriske løsninger, må dokumenteres i brannkonsept i byggesak.

Samlet vurderes brann- og redningsforhold som ivaretatt på overordnet nivå, med forutsetning om videre detaljering og dokumentasjon i senere faser.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget påvirker både eksisterende og fremtidige ute- og oppholdsarealer som benyttes av barn og unge, samt forbindelser gjennom området.

Den eksisterende 100-meterskogen videreføres og sikres i planen. Området benyttes i dag av barnehager i nærområdet, pasienter – særlig fra barneavdelingen – og barn i lokalmiljøet, og utgjør en viktig uformell leke- og oppholdsarena. Bevaring og videreutvikling av dette området vurderes som en klar positiv konsekvens.

Eksisterende lekeutstyr som berøres av anleggsarbeider skal reetableres som del av ny grønnstruktur, og det legges til rette for at nye leke- og aktivitetsfunksjoner kan etableres over tid. Den planlagte tufteparken ved Breddejordet vil særlig kunne benyttes av pasienter fra psykisk helsevern for barn og unge (BUP), men vil også fungere som en lokal møteplass og aktivitetsarena for barn og unge i nærområdet.

Planforslaget opprettholder og styrker interne gangforbindelser og stisystemer som i dag fungerer som viktige snarveier gjennom området. Dette bidrar til bedre tilgjengelighet og tryggere ferdsel for gående, inkludert barn og unge. Det legges også til rette for etablering av manglende gang- og sykkelveg langs deler av veinettet, noe som vil forbedre trafikksikkerheten og skoleveisituasjonen i området.

Anleggsfasen vil kunne medføre midlertidige ulemper, blant annet i form av redusert tilgjengelighet og økt anleggstrafikk. Dette forutsettes håndtert gjennom anleggsplan med krav til trafikksikre løsninger for gående og syklende.

Samlet vurderes planforslaget å ha små til moderate positive konsekvenser for barn og unge, særlig knyttet til styrking av grønnstruktur, møteplasser og gangforbindelser.

Konsekvenser i anleggsperioden

Utbygging innenfor planområdet vil medføre anleggstrafikk, midlertidige inngrep og redusert tilgjengelighet i perioder.

For utbygging av nytt somatikkbygg (NSB) legges det til grunn at anleggstrafikk i hovedsak vil føres inn via Gamleveien–Täbyvei og videre inn på Ahus-området (felt I). Utkjøring av anleggstrafikk forutsettes via eksisterende avkjørsel ved Barnesenteret i overgangen Täbyvei–Nordbyhagaveien.

Det kan oppstå *mulige konfliktpunkter* mellom anleggstrafikk og myke trafikanter. Ved utkjøring fra planområdet vil anleggstrafikk i perioder måtte krysse eller delvis benytte fortau. Det kan derfor bli nødvendig å etablere midlertidige løsninger, herunder omlegging av fortau på vestsiden av veien. Anleggstrafikk vil også krysse gang- og sykkelveg på østsiden av Täbyvei–Nordbyhagaveien.

Det forutsettes at det utarbeides anleggsplan som sikrer trygge og tydelige løsninger for gående og syklende gjennom hele anleggsperioden, herunder særlig hensyn til skolevei og ferdsel for barn og unge. Midlertidige tiltak skal sikre opprettholdt fremkommelighet og trafikksikkerhet.

Anleggsarbeider vil kunne medføre støy, støv og økt trafikkbelastning for naboer og brukere av området. Dette vurderes som midlertidige ulemper, og skal håndteres gjennom krav til anleggsgjennomføring, herunder tiltak for støy- og støvbegrensning.

Beskrivelsen ovenfor tar utgangspunkt i NSB-prosjektet, da dette er det eneste byggetrinnet som foreligger på et tilstrekkelig detaljert nivå til at anleggslogistikk, riggområder og trafikkavvikling kan beskrives konkret. Planforslaget legger samtidig til rette for senere byggetrinn, herunder KSB T2, Nye Øst, mellombygg og øvrige framtidige utbygginger. Omfang, plassering og gjennomføring av disse er foreløpig ikke tilstrekkelig avklart til å kunne beskrives med samme detaljeringsgrad. Planen sikrer derfor de overordnede rammene gjennom reguleringsbestemmelsene, med krav til blant annet anleggsplan, utomhusplan, overvannshåndtering, miljøoppfølging, støy- og støvreduserende tiltak samt tilbakeføring av midlertidig benyttede arealer. Nærmere løsninger for riggområder, anleggslogistikk og trafikkavvikling vil bli avklart i forbindelse med rammesøknad og igangsettingstillatelse for de enkelte byggetrinnene.

Ettersom Ahus skal være i kontinuerlig drift gjennom hele utbyggingsperioden, vil anleggsarbeidene planlegges og gjennomføres trinnvis slik at hensynet til pasientbehandling, beredskap og sykehusets daglige drift ivaretas.

Før igangsetting skal det foreligge godkjent rigg- og marksikringsplan. Planen skal blant annet dokumentere geoteknisk stabilitet for midlertidige rigg- og anleggsområder samt vise hvordan nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

Det vurderes ikke som nødvendig med permanente stengninger av overordnet vegsystem, men midlertidige trafikkavviklinger og justeringer i gang- og kjøremønster må påregnes.

Samlet vurderes konsekvensene i anleggsperioden som moderate negative, men håndterbare gjennom god planlegging og avbøtende tiltak.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget. ROS-analysen konkluderer med at planområdet generelt fremstår som lite til moderat sårbart, forutsatt at anbefalte tiltak og føringer følges opp i videre detaljprosjektering, byggesak og gjennomføring.

Følgende tema er vurdert i ROS-analysen:

- områdestabilitet og kvikkleire
- flom i vassdrag
- overvann og ekstremnedbør
- brann-/eksplosjonsfare ved transformatorstasjon

- transport av farlig gods
- trafikkforhold
- tilsiktede handlinger/sikring
- mulig fremtidig helikopterlandingsplass.

ROS-analysen bygger på oppdatert områdestabilitetsvurdering og viser at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred, forutsatt at anbefalte geotekniske tiltak følges opp. Dette omfatter blant annet byggebegrensninger i deler av området ved Bolettes vei, geoteknisk vurdering av tiltak nær skråningstoppen og erosjonssikring av Vittenbergbekken. Erosjonssikringen anbefales gjennomført uavhengig av den planlagte utbyggingen og inngår som et generelt sikringstiltak for området..

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier. Planforslaget legger i størst mulig grad til rette for åpne og naturbaserte overvannsløsninger. Påslippet til offentlig overvannsnett begrenses til kommunens påslippskrav, og flomveiene dimensjoneres slik at overvann ved ekstremnedbør kan ledes trygt til Vittenbergbekken uten å forverre eksisterende flomforhold. Nye flomveier og nødvendige erosjonssikringstiltak skal prosjekteres og etableres som del av gjennomføringen.

Transport av farlig gods på Strømsveien er vurdert som det mest relevante risikotemaet, særlig med hensyn til eventuell evakuering av sykehuset. Risikoen er vurdert som akseptabel, men det forutsettes at fremkommelighet og beredskap ivaretas gjennom bygge- og anleggsfasen.

ROS-analysen legger til grunn at krav i TEK17, relevante NVE-veiledere, samt nødvendige tekniske og organisatoriske tiltak følges opp i videre detaljprosjektering og gjennomføring av tiltaket. Det vises for øvrig til egne fagrapporter og relevante avsnitt i planbeskrivelsen om geoteknikk, vann- og avløpsforhold, overvann, trafikk, støy og teknisk infrastruktur.

Samlet vurderes ingen av de identifiserte risiko- og sårbarhetsforholdene å være til hinder for gjennomføring av planforslaget, forutsatt at anbefalte avbøtende tiltak og reguleringsbestemmelsene følges opp i videre prosjektering og gjennomføring.

Eierforhold

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommer eid av Akershus universitetssykehus HF. Deler av planområdet, herunder eiendom gnr./bnr. 113/313, eies formelt av Akershus fylkeskommune. Dette er et resultat av historiske forhold, og arealet inngår funksjonelt som del av sykehusområdet.

Det legges til grunn at eiendomsforholdene vil bli ryddet opp gjennom makeskifte eller tilsvarende ordning, slik at eierskapet samles hos Ahus. Dette anses ikke å ha betydning for reguleringsspørsmålet eller gjennomføringen av planforslaget.

Planforslaget forutsetter ikke erverv av grunn fra tredjepart utover dette.

Lørenskog kommune og Akershus fylkeskommune er vegeiere for henholdsvis kommunale og fylkeskommunale veiarealer innenfor planområdet. Planen medfører ikke overføring av arealer mellom offentlige aktører.

Tiltak som berører offentlig veggrunn eller annen tredjepartseiendom forutsettes avklart gjennom ordinære avtaler og godkjenninger i forbindelse med videre prosjektering og byggesaksbehandling.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget legger til rette for videre utvikling av Akershus universitetssykehus innenfor et eksisterende utbyggingsområde. Tiltakene finansieres i hovedsak av tiltakshaver (Ahus).
For kommunen vil planforslaget i begrenset grad medføre direkte økonomiske konsekvenser.

Eventuelle kostnader knytter seg til oppfølging av plan, saksbehandling og eventuelle tilpasninger av offentlig infrastruktur. Tiltak på kommunal grunn, herunder veg- og trafikkløsninger, forutsettes nærmere avklart og finansiert gjennom videre prosjektering.

Det kan bli aktuelt å inngå utbyggingsavtale for å regulere gjennomføring av tiltak knyttet til offentlig infrastruktur, herunder gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak og teknisk infrastruktur. Behov og omfang av en eventuell utbyggingsavtale avklares i videre prosess.

Planforslaget legger til rette for en utvikling som på sikt kan gi samfunnsøkonomiske gevinster gjennom økt kapasitet i helsetilbudet og bedre tilrettelegging for kollektivtransport, gange og sykkel.

Økt aktivitet og flere arbeidsplasser ved Ahus kan på sikt gi positive ringvirkninger for kommunen, herunder økte skatteinntekter og lokal verdiskaping, men dette vil avhenge av blant annet bosettingsmønster og reisemønster.

Juridiske konsekvenser

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven og vil, ved vedtak, være juridisk bindende for fremtidig arealbruk innenfor planområdet.

Planen fastsetter arealformål, byggegrenser, utnyttelse og bestemmelser som gir rammer for videre utvikling av området. Dette innebærer både rettigheter og plikter for tiltakshaver og berørte eiendommer.

Planforslaget legger til rette for fleksibel utvikling over tid, hvor flere forhold avklares i senere byggesaksbehandling innenfor de rammene planen setter.

Gjennomføring av planen forutsetter i hovedsak ikke erverv av grunn fra tredjepart. Der tiltak berører offentlig veggrunn eller annen tredjepartseiendom, må dette avklares gjennom nødvendige avtaler og godkjenninger.

Reguleringsplan gir hjemmel for ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2, dersom gjennomføring av tiltak krever dette. Det er imidlertid ikke identifisert konkrete behov for ekspropriasjon som følge av planforslaget.

Planforslaget vurderes ikke å være i konflikt med eksisterende utbyggingsavtaler. Eventuelle nye avtaler vil kunne bli inngått for å sikre gjennomføring av nødvendige tiltak.

Framdrift

Ahus økonomiske langtidsplan frem til 2040 legger følgende årstall til grunn for gjennomføring av større byggeprosjekt:

Bygg	**Årstall gjennomføring**
NSB	2027-2029/2030
KSB T2	2035-2038
Mellombygg	2030-2032

Innkomne merknader ved oppstartsvarsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 11 des. 2025 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 11 merknader. Merknadene er kort oppsummert i kulepunkt nedenfor:

1. *Statsforvalteren*

- Støy: Forutsetter vurderinger etter T-1442/2021, spesielt helikopterstøy, påvirkning på nærliggende boliger og pasientrom (mål om anbefalte grenseverdier og gode utearealer).
- Jordvern: Ca. 16 dekar dyrkbar jord i varslingsområdet (sør mot Täbyveien). Ber om redegjørelse for jordvernhensyn og vurdering av flytting/gjenbruk av jordressurs.
- Naturmangfold: Registrert forekomster av marianøkleblom (VU, rødliste 2021). Ber om at naturverdier innarbeides i grønnstruktur og at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 jf. § 7 legges til grunn.
- Viser til relevante statlige planretningslinjer (arealbruk/mobilitet 2025, klima/energi 2024, barn og unge 1995).

Forslagstillers kommentar:

Støy

Støyforhold er utredet i egen støyrapport som følger planforslaget. Resultatene viser at planforslaget i hovedsak gir små til moderate endringer i støybelastning, og at gjeldende grenseverdier kan oppfylles med nødvendige avbøtende tiltak.

Eventuell fremtidig etablering av helikopterlandingsplass er beheftet med betydelig usikkerhet, både når det gjelder lokalisering og tidspunkt for realisering. Støy fra helikoptertrafikk er derfor ikke lagt til grunn som premiss for planforslaget. Dersom en slik løsning blir aktuell, vil det utløse krav om egne støyberegninger og konsesjonsbehandling i tråd med gjeldende regelverk.

Jordvern

Planområdet er i hovedsak et etablert utbyggingsområde for sykehusdrift, og berører i begrenset grad arealer med jordbruksverdi. Tilgjengelige kartdata (offentlige kartportaler) kan bygge på eldre og overordnede registreringer, og gir ikke nødvendigvis et presist bilde av dagens situasjon innenfor planområdet. Eventuelle jordressurser som berøres vil bli håndtert i tråd med krav til massehåndtering i reguleringsbestemmelsene. Det stilles krav om massehåndteringsplan og miljøoppfølgingsplan (MOP) i forbindelse med byggesak, hvor blant annet håndtering og eventuell gjenbruk av jordressurser skal redegjøres for.

Naturverdier – marianøkleblom

Forekomst av rødlistet art (marianøkleblom) er ivaretatt i planforslaget gjennom etablering av egen hensynssone. Innenfor hensynssonen tillates det ikke inngrep som kan skade arten eller dens voksested. Bestemmelsene sikrer dermed at naturverdien ivaretas i videre planlegging og gjennomføring. Vannmiljø i Vittenbergbekken er innledningsvis vurdert ift krav om erosjonssikring, og søknad om tiltak i bekk og kantvegetasjon skal følges opp jf. lovverket.

Planforslaget er vurdert opp mot relevante statlige planretningslinjer, herunder statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025), klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2024), samt rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Planen legger til rette for en arealutvikling som støtter opp under mål om redusert transportbehov, økt bruk av kollektivtransport, gange og sykkel, samt ivaretakelse av klima- og miljøhensyn og gode uteområder.

Kommunedirektørens kommentar:
Bemerkningen tas til orientering. Det vises ellers til forslagsstillers kommentar.

2. Akershus fylkeskommune– konkrete krav/forventninger

- Prosess/planhierarki: Detaljregulering må ses i sammenheng med kommende områderegulering og ikke forringe dens hensikt.

- Medvirkning: Særlig vekt på reell medvirkning, spesielt for grupper som ofte faller utenfor (barn/unge og brukere av området).

- Samordnet areal- og transport: Anbefaler parkeringsbestemmelser med maksimumsnormer iht. kommuneplan, og at samlet parkeringsstrategi avklares i områderegulering.

- Gange/sykkel: Ber om god sykkelparkering, og gode forbindelser gjennom området – også i anleggsperioden.

- Uteopphold/UU: Kvalitet på utearealer for pasienter/ansatte/besøkende, solforhold, skjerming mot trafikk/støy, universell utforming; utvikling av grøntområder som møteplasser.

- Støy: Viser til T-1442/2021 og kommuneplanens støybestemmelser.

- Samferdsel (fv. 1524 Sykehusveien, fv. 1516 Gamleveien, Nordbyhagaveien): Krav om byggegrenser (typisk min. 15 m fra midtlinje på fv. 1524 og fv. 1516), byggegrense ved rundkjøring Sykehusveien/Nordbyhagaveien for fremtidig bussprioritering, behov for sammenhengende GS-løsninger og teknisk plan ved ev. kryssutbedring (Gamleveien/Bolettes vei), samt dialog med Ruter om evt. snu/termineringsmulighet.

- Kulturminner (nyere tids): Ber om kartlegging/vurdering av nyere tids kulturminner, og setter sykehusets historie i kontekst.

Forslagstillers kommentar:
Prosess/planhierarki
Planforslaget er utarbeidet med sikte på å være forenlig med en kommende områderegulering for Ahus/Nordbyhagen. Det legges opp til en fleksibel detaljregulering med overordnede rammer som ikke foregriper eller begrenser handlingsrommet i en senere områderegulering. Tema som parkeringsstrategi, overordnet mobilitet og langsiktig arealdisponering vil bli videre avklart på områdenivå.

Medvirkning
Det er gjennomført varsling og medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens krav til detaljregulering. Naboer, offentlige myndigheter og andre berørte parter er varslet gjennom oppstartsvarsel og offentlig tilgjengelige planprosesser. Det har ikke vært gjennomført særskilte medvirkningsopplegg rettet mot spesifikke brukergrupper som barn og unge eller pasientgrupper i denne planfasen.
Hensyn til ulike brukergrupper er søkt ivaretatt gjennom planens utforming, blant annet ved videreføring og styrking av grønnstruktur, gangforbindelser, oppholdsarealer og aktivitetspark som vil fungere som en lokal møteplass.

Samordnet areal- og transport / parkering
Planforslaget legger til grunn en restriktiv parkeringsstrategi og en helhetlig tilnærming til parkering for hele sykehusområdet. Det foreslås en reduksjon av parkeringsplasser innenfor felt I. Kommuneplanens norm, basert på antall årsverk, vurderes ikke direkte anvendbar for Ahus grunnet virksomhetens størrelse og døgnkontinuerlige drift. Endelig parkeringsstrategi vil bli nærmere avklart i kommende områderegulering.

Gange og sykkel
Planforslaget legger til rette for sammenhengende gang- og sykkelforbindelser gjennom området og forbedrede forbindelser mot omkringliggende gang- og sykkelveinett. Det stilles krav til trafikksikre løsninger for myke trafikanter også i anleggsperioden gjennom rigg- og marksikringsplan. Sykkelparkering skal etableres trinnvis og lokaliseres nær hovedinnganger og sentrale målpunkt.

Uteopphold og universell utforming
Planen viderefører og styrker grønnstruktur og uteoppholdsarealer, med vekt på kvalitet, tilgjengelighet og variasjon i bruk. Det legges til rette for gode oppholdsarealer for pasienter, ansatte og besøkende, med hensyn til solforhold, skjerming og universell utforming. Dette konkretiseres videre i utomhusplaner i byggesak.

Støy
Støy er utredet i tråd med T-1442/2021 og kommuneplanens bestemmelser. Planforslaget viser at gjeldende grenseverdier kan oppfylles med nødvendige avbøtende tiltak. Eventuell fremtidig helikopterlandingsplass er ikke lagt til grunn som premiss for planforslaget, og vil kreve egne utredninger dersom den blir aktuell.

Samferdsel (fylkesveger og tilknytning)
Planforslaget ivaretar nødvendige hensyn til fylkesvegnettet, herunder byggegrenser og fremtidige behov for kollektivprioritering. Det legges til rette for videre dialog med veimyndighet og kollektivaktører om løsninger knyttet til kryss, fremkommelighet og eventuelle tiltak i tilknytning til fv. 1524 Sykehusveien, fv. 1516 Gamleveien og Nordbyhagaveien. Tekniske løsninger vil bli avklart i senere plan- og prosjekteringsfaser.

Kulturminner (nyere tids)
Planområdet inneholder bebyggelse og strukturer fra nyere tid knyttet til utviklingen av Ahus. Planarbeidet har lagt vekt på å videreføre hovedstrukturen i sykehusområdet, sentrale grøntdrag og landskapsmessige sammenhenger. Planforslaget viderefører og styrker blant annet grønnstrukturen gjennom egne arealformål for park, blågrønn struktur og kombinert grønnstruktur. Eksisterende bebyggelse som berøres av framtidig utbygging vurderes samlet å ha begrenset verneverdi.

Kommunedirektørens kommentar:
Når det gjelder gange/sykkel så er det også krav til plan for anleggsområder ved igangsettingstillatelse. Denne skal blant annet vise midlertidig adkomst for gående, syklende og kjørende, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter forbi og gjennom anleggsområder i byggeperioden.
Muligheter for snu-/termineringsmuligheter for buss må vurderes nærmere i den påfølgende områdereguleringsplanen for Ahus. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

3. NVE–generelt innspill

- Gir generell veiledning om flom, erosjon, skred, vassdrag/grunnvann, overvann (urbanhydrologi) og energianlegg.

- Ber forslagsstiller bruke NVEs kartbaserte veileder og nettsider.

- Minner om pliktig innmelding av naturfareutredninger (bestilt etter 01.01.2025) og levering av grunnundersøkelser til NADAG/NGU.

- Vil vurdere saken ved offentlig ettersyn, og ber om at relevante fagutredninger legges ved.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet tas til orientering. Relevante tema som flom, overvann, grunnforhold og naturfare er vurdert i planarbeidet og omtalt i planbeskrivelsen. Krav til videre oppfølging, herunder søknader iht. NVEs veiledere om sikringstiltak i vassdrag skal gjennomføres ved erosjonssikring i Vittenbergbekken. Det vises også til geotekniske krav i rekkefølgebestemmelsene tilknyttet lokal stabilitet for bygg og midlertidige rigg- og anleggsområder. Grunnundersøkelser og eventuelle naturfareutredninger vil bli håndtert i tråd med gjeldende regelverk, inkludert innmelding til NADAG der dette er relevant.

Kommunedirektørens kommentar:
Bemerkningen tas til orientering. Det vises ellers til forslagsstillers kommentar.

4. Elvia –strømnett og restriksjoner

- Planen må ivareta eksisterende nettanlegg og sikre adkomst/tilgjengelighet.

- Regionalnett-kabler (anleggskonsesjon): tiltak nær kabelgrøft begrenset (typisk 2 m), ingen endring av overdekning; særskilte restriksjoner.

- Nordbyhagen transformatorstasjon: krav til 24/7 adkomst, fremkommelighet for spesialtransport og oppstillings-/parkeringsareal; ikke planlegge tiltak som hindrer drift.

- Støy fra transformatorstasjon: utbygger må håndtere skjerming/tilpasning for evt. ny bebyggelse.

- Omlegging/flytting er tidkrevende og krever konsesjon; Elvia krever full kostnadsdekning og stedsvarige rettigheter.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet tas til orientering. Eksisterende nettanlegg er lagt til grunn i planforslaget, og det forutsettes at nødvendige hensyn til kabler, transformatorstasjon og drift ivaretas i videre prosjektering. Eventuelle tiltak i nærheten av anlegg avklares i dialog med netteier. Krav til tilgjengelighet og fremkommelighet for drift videreføres.

Kommunedirektørens kommentar:
Bemerkningen tas til orientering. Det vises til forslagsstillers kommentar.

5. Mattilsynet-drikkevann/beredskap

- Understreker behov for helhetlig tilnærming pga. samfunnskritisk funksjon. Viser til sårbarhet i leveringssikkerhet og kommunens anbefaling om direkte tilkobling til NRVA via nyttleveringspunkt (2025).

- Forutsetter at detaljreguleringen ikke kommer i konflikt med fremtidig/planlagt tilkobling. Minner om sykehuseiers ansvar for egenberedskap for drikkevann ved svikt.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet tas til orientering. Planforslaget legger til rette for videre utvikling innenfor eksisterende sykehusområde, og forutsetter at vannforsyning og beredskap ivaretas i videre prosjektering. Planen er ikke til hinder for fremtidig tilkobling til ny vannforsyning.

Kommunedirektørens kommentar:
Bemerkningen tas til orientering. Det vises til forslagsstillers kommentar.

6. DSB – generelt svar

- Har ikke kapasitet til konkret uttalelse i alle saker.
- Viser til at Statsforvalteren følger opp samfunnssikkerhet og samordner statlige innsigelser.
- Presiserer innsigelsesområder: farlige stoffer/storulykke, farlig gods og brannsikkerhet/tunneler/underjordiske anlegg, tilfluktsrom.
- Ber om ny oversendelse dersom planen berører storulykkeanlegg eller behov for direkte involvering.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet tas til orientering. Relevante forhold knyttet til samfunnssikkerhet er vurdert i ROS-analysen. Eventuelle særskilte tema vil bli fulgt opp i videre prosjektering og byggesak

Kommunedirektørens kommentar:
Bemerkningen tas til orientering. Det vises til forslagsstillers kommentar.

7. ROAF- Romerike Avfallsforedling IKS –

- ROAF anbefaler at renovasjon i tidligst mulig i innledende arbeider. Det må utarbeides dokumentasjon som viser at renovasjon ivaretas i forbindelse med regulering.
- Det foreligger ingen krav om kommunal renovasjon til næringsvirksomhet. Eier / bruker står fritt til selv å velge leverandør av renovasjonstjenester.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet tas til orientering. Renovasjonsløsninger vil bli ivaretatt i videre prosjektering og dokumentert i forbindelse med byggesak. Planforslaget legger til rette for fleksible løsninger tilpasset sykehusets behov.

Kommunedirektørens kommentar:
Bemerkningen tas til orientering. Det vises til forslagsstillers kommentar.

8. Lise Skau Andersen- nabo

- Sterk bekymring for helikopterstøy (har søvnforstyrrelser allerede).
- Ønsker avklaring av kompensasjon/tiltak for støy og støv i anleggsperioden.
- Bekymret for uheldig parkering i nabolagsgate og mer kaos under bygging.

Forslagstillers kommentar:
Bekymringer knyttet til støy og anleggsfase tas til etterretning. Støyforhold er utredet i planarbeidet (se vedlegg Støyvurdering utarbeidet av Norconsult), og det stilles krav i bestemmelsene til håndtering av støy og støv i anleggsperioden. Eventuell helikopterlandingsplass er ikke avklart og vil kreve egne utredninger dersom den blir aktuell. Trafikk og parkering i anleggsperioden vil bli håndtert gjennom rigg- og marksikringsplan med krav til trafikksikre løsninger, samt miljømessige løsninger.

Kommunedirektørens kommentar:
Det vises til forslagsstillers kommentar. I tillegg vil kommunedirektøren presisere at de foreslåtte kravene i bestemmelsene innebærer at nasjonale grenseverdier for støy vil gjelde for både anleggs- og driftsfasen. For anleggsperioden er det krav til at nødvendige støytiltak skal være gjennomført før arbeid kan settes i gang.

9. Tom Olav Niemi- nabo

- Vektlegger skogbeltet mellom boligområde og sykehus som viktig for skjerming, trivsel og trygghet samt lek/opphold for barn.
- Bekymring for trafikksikkerhet i Täby vei (skolebarn, økt trafikk, høy hastighet, tungtransport), og mer anleggstrafikk.
- Kritikk av dagens bruk av areal ved Täby vei til containere/lagring: løst søppel/spisse gjenstander, støy også utenfor normal arbeidstid.
- Ber om strakstiltak: opprydding/sikring uavhengig av planprosessen.

Forslagstillers kommentar:

Innspill om grøntstruktur, trafikksikkerhet og anleggsforhold tas til etterretning.

Planforslaget sikrer at den såkalte «100-meterskogen» bevares gjennom regulering til eget parkformål. Videre ivaretas og styrkes grønnstrukturen gjennom arealformål som kombinert grønnstruktur/bebyggelse og anlegg. Landskapsplanen som følger planforslaget illustrerer hvordan disse arealene kan utvikles, men er av overordnet karakter. Endelig utforming vil bli fastlagt i senere detaljprosjektering og kan avvike fra illustrasjonene. Det vises til planbeskrivelsens kapittel om grønnstruktur, uteoppholdsarealer og landskap, samt til illustrasjonsplan/landskapsplan.

Det er foreslått eget bestemmelsesområde for midlertidig rigg- og anleggsområde knyttet til nytt somatikkbygg (NSB). Det stilles krav om at arealet skal istandsettes og tilbakeføres til grønnstruktur

etter endt anleggsperiode. For fremtidige utbyggingstrinn er plassering av riggområder ikke avklart på nåværende tidspunkt, og vil bli vurdert i senere planlegging og prosjektering.

Trafikksikkerhet er et sentralt tema, og det stilles krav til sikre løsninger for myke trafikanter, også i anleggsperioden. Det vises til kapittel om trafikk og mobilitet samt bestemmelser om anleggsgjennomføring. Forhold knyttet til midlertidig bruk av arealer og drift håndteres i gjennomføringsfasen.

Kommunedirektørens kommentar:
Det vises til forslagsstillers kommentar. Kommunedirektøren vil i tillegg peke på at områdene denne kommentaren gjelder ligger hovedsakelig i tilknytning til første utbyggingstrinn som er somatikkbygget (NSB). På grunn av kritisk kapasitetsbehov ble det innvilget dispensasjon for dette bygget i KIS 3. september 2026 forut for reguleringsvedtaket. Byggestart er planlagt våren 2027. Det ble knyttet vilkår til dispensasjonsvedtaket med blant annet krav til trafikksikkerhetsplan og støyvurdering for anleggsperioden samt fremdriftsplan og frist for tilbakeføring av berørte arealer før rammetillatelse kan gis.

10. Thomas Austestad- nabo

- Samme hovedpunkter som merknad nummer 9: bevaring av grøntområde/skjerming, økende trafikk og utrygg skolevei i Täby vei.
- Containere/avfall/utstyr vurderes som sikkerhetsrisiko for barn + støy på kveldstid.
- Ber om umiddelbar opprydding/sikring og at temaene ivaretas i videre plan.

Forslagstillers kommentar:
Innspillene sammenfaller i hovedsak med øvrige nabomerknader. Planforslaget ivaretar grønnstruktur og trafikksikkerhet gjennom overordnede grep og krav til videre prosjektering. Forhold knyttet til anleggsdrift og midlertidig bruk av arealer håndteres i gjennomføringsfasen.

Kommunedirektørens kommentar:
Det vises til kommentar til merknad 9, og ellers til forslagsstillers kommentar.

11. Kåre Ingebrigtsen

- Generelt positiv til kapasitetsøkning. Ingen direkte innsigelser til bebyggelsen, men peker på risiko knyttet til psykiatribygg: pasienter som rømmer og behov for gode sluser/sikring og nok vakthold.
- Tar opp parkering og trafikkflyt (kø/"flaskehals"), ber om å ikke forverre situasjonen (f.eks. ikke fjerne busslommer) og planlegge robust løsning.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet tas til orientering. Forhold knyttet til sikkerhet og drift av sykehuset ivaretas i detaljprosjektering og gjennom gjeldende regelverk. Trafikk og parkeringsforhold er vurdert i planarbeidet, og planforslaget legger til rette for en helhetlig utvikling av transportsystemet over tid.

Kommunedirektørens kommentar:
Det vises til forslagsstillers kommentar.

Forslagsstillers faglige begrunnelse

Planforslaget legger til rette for nødvendig kapasitetsøkning og videre utvikling av Akershus universitetssykehus innenfor et etablert sykehusområde. Utbyggingen er en forutsetning for å kunne møte fremtidige behov for spesialisthelsetjenester i regionen, samtidig som videre utvikling i hovedsak skjer gjennom fortetting og omstrukturering av eksisterende sykehusarealer.

Planen bygger videre på eksisterende struktur for sykehusanlegget, med tydelige hovedgrep knyttet til konsentrasjon av bebyggelse, sammenkobling av funksjoner og videreføring av det gjennomgående grøntdraget. Samtidig legges det til rette for fleksibilitet i fremtidig utvikling, slik at planen kan håndtere endrede behov over tid.

Planforslaget innebærer avveininger mellom hensynet til utbyggingsbehov og hensynet til omgivelser og miljø. Dette gjelder særlig forhold knyttet til grønnstruktur, naturmangfold, solforhold, trafikk og anleggsbelastning. Det er i planarbeidet gjort tilpasninger for å begrense negative konsekvenser, blant annet gjennom redusert byggehøyde og tilbaketrekking av bebyggelse mot naboområder, videreføring og sikring av grønnstruktur, samt krav til geoteknisk dokumentasjon, trafikksikre løsninger og oppfølging i anleggsfasen.

Planen legger til rette for en utvikling i tråd med overordnede mål om samordnet areal- og transportplanlegging, med bidrag til redusert bilavhengighet og styrking av gang- og sykkeltilbudet. Samtidig ivaretas hensyn til naturverdier, landskap og eksisterende kvaliteter i området.

Planforslaget er også utformet med sikte på å understøtte den langsiktige utviklingen av Ahus Nordbyhagen som utviklingsområde i tråd med kommuneplanens føringer. Planen viderefører prinsipper om fortetting rundt eksisterende sykehusstruktur, styrking av grønnstruktur og forbedrede forbindelser for gange og sykkel, samtidig som det legges til rette for videre planlegging på områdenivå for kollektivtrafikk og parkeringsstrategi gjennom kommende områderegulering.

Samlet vurderes planforslaget å gi en hensiktsmessig og fremtidsrettet utvikling av sykehusområdet, hvor behovet for økt kapasitet balanseres mot hensynet til omgivelser og allmenne interesser.

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog
Telefon: 67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no