

Mulighetsstudie for Ahus-området

Innspill til revisjon av
kommuneplanens arealdel



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Lørenskog kommune
Tittel på rapport:	Mulighetsstudie for Ahus-området
Oppdragsnavn:	Revisjon av kommuneplanens arealdel
Oppdragsnummer:	635148-01
Utarbeidet av:	Anett Grønnern Holbøll, Jo Ulltveit-Moe
Oppdragsleder:	Anett Grønnern Holbøll
Tilgjengelighet:	Åpen

Om rapporten

Rapporten er en del av Lørenskog kommunes pågående arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel. Rapporten inneholder forslag til utvikling av Ahus-området, og hvordan dette kan inngå som innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel.

04	22. febr 2022	Justert iht kommentarer fra kommunen	JUM	
03	4. febr 2022	Justert iht kommentarer fra kommunen	AGH	JUM
02	18. jan. 2022	Oversendelse til kommunen for intern gjennomgang	AGH	JUM
01	29. okt. 2021	Nytt dokument / første utkast	AGH	JUM
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Denne rapporten er utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag for Lørenskog kommune. Oppdraget hadde oppstartsmøte 12.10.2021, og sluttrapport ble oversendt kommunen 04.02.2022. I løpet av denne perioden er det avholdt syv arbeidsmøter med kommunen, samt en rekke møter med andre interessenter i området.

Kontaktpersoner i Lørenskog kommune har vært Arna Gudbrandsdottir, Peder Persen Fostvedt og Lillian Jahr Oterholt.

Oslo, 04.02.2022

Anett Grønnern Holbøll

Oppdragsleder

Jo Ulltveit-Moe

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn og hensikt med oppdraget	6
3. Situasjonsbeskrivelse	8
3.1. Området i dag	8
3.2. Eierstruktur	10
3.3. Planstatus	11
4. Aktørenes arealbehov	19
5. Planfaglig vurdering av området	22
5.1. Analyse av området	22
6. Visjon og helhetlig grep	36
6.1. Kan vi inspireres av utviklingen andre sykehusområder har hatt?	36
6.2. Hva slags sted skal Ahus-området være, og hva bør være premissene for fremtidig utvikling?	38
6.3. Forslag til visjon Ahus-området	40
6.4. Prinsipper for videre utvikling av området	41
6.5. Forslag til helhetlig overordnet grep	43
7. Innspill til gjeldende arealdel	46
7.1. Kommuneplankart – Arealbruk	46
7.2. Temakart	48
7.3. Bestemmelser og retningslinjer	51

1. Sammendrag

Lørenskog kommune har en kommuneplan som består av en samfunnsdel og en arealdel. Kommunen har i 2021 og 2022 en pågående prosess med revisjon av arealdelen. Høsten 2021 ble et Planprogram behandlet politisk, og lagt til offentlig høring. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret desember 2021. Kommunen planlegger å sluttbehandle revisjon av arealplanen i kommunestyret i desember 2022.

I arbeidet med revisjonen er det definert en rekke delprosjektet. Et slikt delprosjekt har vært «*Mulighetsstudie for Ahus-området. Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel*» og denne rapporten er dette delprosjektets sluttleveranse.

Det foreliggende arbeidet har to hoveddeler. Den første delen utgjør en beskrivelse og analyse av Ahus-området, kapittel 3-5. Dette er i hovedtrekk basert på eksisterende materiale (kap. 3) og innhenting av arealbehov gjennom møter med aktører (kap. 4) i området. Delen avsluttes med planfaglige vurderinger (kap. 5) av området slik det fremstår i dag.

I den andre delen, kapittel 6 og 7, gis anbefalinger basert på analysene og vurderingene, samt prinsipper for en helhetlig bærekraftig utvikling. Det gis først en anbefaling om en overordnet visjon og prinsipper for utvikling av området (kap. 6), og til slutt konkrete anbefalinger om hvordan dette kan implementeres i revisjonen av kommuneplanens arealdel (kap. 7).

Visjonen som foreslås bygger videre på områdebeskrivelsen slik den fremstår i gjeldende kommuneplan, men den er noe mer spisset og tydeliggjort som en visjon:

- Campus Ahus skal være et område som støtter opp under Ahus sin kjernevirksomhet
- Campus Ahus skal være et område som muliggjør sterkt faglig samarbeid og utvikling innenfor forskning, helse og teknologi
- Campus Ahus skal være attraktivt for ansatte, innlagte/besøkende til sykehuset og kommunens innbyggere

Som underpunkter til visjonen foreslås et sett med verdier: Samlende - Åpent og inviterende - Sammenhengende - Bærekraftig - Grønn helse.

Det anbefales videre at utviklingen av området orienteres mot Fjellhamar med bebyggelsen og togstasjonen der, og at kommende utbygging i størst mulig grad foregår som en kvalitativ fortetting av eksisterende utbygde arealer. Det er foreslått å etablere en form for «Kunnskapsring» der gang/sykkelveier, grøntstruktur og bebyggelse utgjør et

sammenhengende område. Det vurderes å være tilstrekkelig utviklingspotensial på slike arealer i overskuelig fremtid, og det anbefales dermed at det ikke bør bygges ned natur og eksisterende grøntområder.

Som konsekvenser av de overordnede anbefalingene foreslås at retningslinjeområdet justeres og at omformingsområde H820_1 i helhet tas ut. Det er foreslått noe suppleringer og justeringer av gjennomgående grøntdrag og gang/sykkelforbindelser, men det har ikke foreligget tilstrekkelig grunnlag for å kunne anbefale noe knyttet til kollektivtraséer og eventuelle sikringssoner run traséen. Formålene er i hovedsak foreslått videreført, men med noe mer inndeling i tydeligere delområder. Det anbefales at det innenfor retningslinjeområdet utarbeides en veiledende plan for offentlige rom (VPOR) før det utarbeides videre reguleringsplaner.

2. Bakgrunn og hensikt med oppdraget

Lørenskog kommune har en kommuneplan som består av en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanen ligger til grunn for all kommunal planlegging og legger langsiktige føringer for kommunens utvikling og arealbruk. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i november 2020.

Kommunen har i 2021 og 2022 en pågående prosess med revisjon av kommuneplanens arealdel. Denne prosessen innebærer blant annet fire behandlinger i kommunestyret og to høringsperioder. Høsten 2021 ble et Planprogram behandlet politisk, og lagt til offentlig høring. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret desember 2021.

Kommunen planlegger å sluttbehandle revisjon av arealplanen i kommunestyret i desember 2022.

I arbeidet med revisjonen er det definert en rekke delprosjektet. Et slikt delprosjekt har vært «Mulighetsstudie for Ahus-området. Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel». Arbeidet har vært konsentrert i perioden fra november 2021 til januar 2022. Kommunen engasjerte Asplan Viak som konsulent for arbeidet og det har vært avholdt jevnlig arbeidsmøter mellom kommune og konsulent. I tillegg har det som en del av en medvirkningsprosess og kunnskapsinnhenting vært avholdt møter med sentrale aktører i studieområdet. Det har også vært avholdt et åpent informasjons- og dialogmøte. Innenfor området er det flere grunneiere og aktører, hvor Ahus er den største. I starten av arbeidet var også OsloMet en aktuell aktør, men Styret der besluttet 8. desember 2021 at Ahus-området ikke var aktuell som lokasjon for et nytt Campus på Romerike.

Resultatet av dette delprosjektet er den foreliggende rapporten. Rapporten har til hensikt å gi innspill til rullering av kommuneplanens arealdel, med fokus på området rundt Ahus. Målet med rapporten har vært å belyse ulike aktørers utviklings- og arealbehov, og se dette i sammenheng med planfaglige vurderinger. Det har videre vært et mål å foreslå prinsipper for en helhetlig utvikling av området, sett i sammenheng med omkringliggende områder i kommunen. Rapporten avsluttes med en anbefaling om hvordan prinsippene kan legges til grunn i revisjonen av arealdelen.

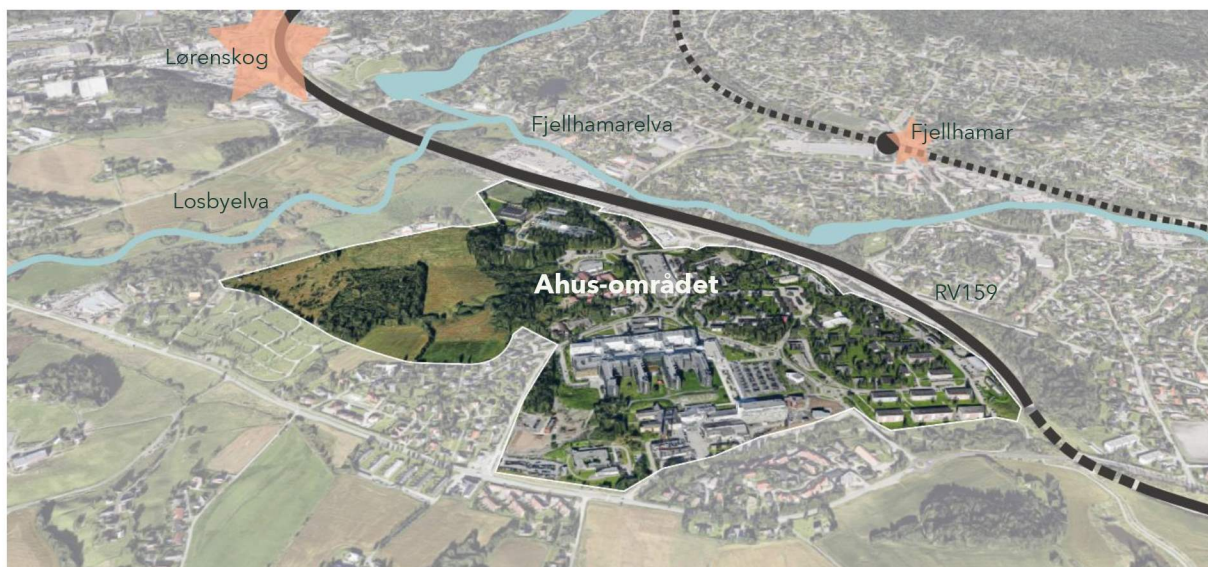
Satsningsområdene i kommuneplanen og planprogrammet med de føringer som ligger der, har ligget til grunn for arbeidet. Det har videre vært et mål å synliggjøre grunnlaget for anbefalingene. Anbefalingene gitt i denne konsulentrapporten er ikke bredt forankret i kommunen, og målet med rapporten har derfor vært å gi kommunen et bredere grunnlag for å ta fremtidige beslutninger rundt Ahus området. Prosessen rundt rapporten og

anbefalingen er utarbeidet i et svært begrenset tidsrom. Før endelig konklusjon om hva som legges inn i arealdelen, bør også forutsetningene for anbefalingene for Ahus-området drøftes. Dersom kommunen endrer noen av forutsetningene vil det også kunne endre arealbruken og prinsippene som anbefales. En sentral forutsetning som er lagt til grunn er en visjon for hvordan området kan utvikles. En slik visjon er viktig at forankres godt før kommunen konkluderer med ønsket arealbruk.

Det presiseres videre at det pågår en rekke mer overordnede prosesser som kan få betydning for arealbruken i Ahus-området, og at dette delvis er prosesser som er utenfor styringskontroll for kommunen både når det gjelder fremdrift og innhold. Et eksempel på dette er planlegging av kollektivtransport, hvor det per januar 2022 fortsatt er stor usikkerhet om både type (superbuss og/eller T-bane), traséer og omfang av hensynssoner som eventuelt båndlegger areal.

3. Situasjonsbeskrivelse

3.1. Området i dag



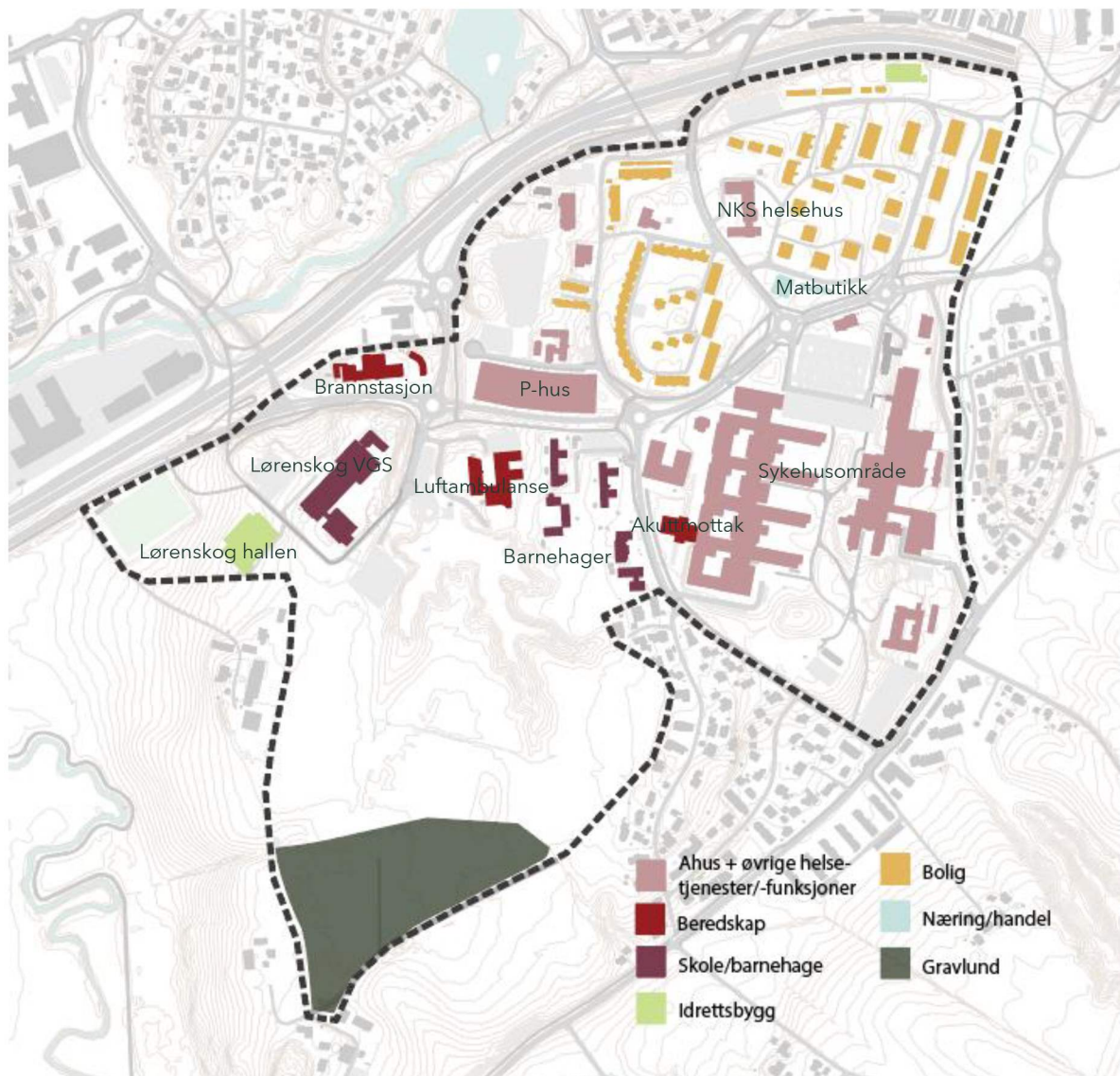
Ahus-området er en samlebetegnelse for områdene Ahus/Nordbyhagen/Torshov. Ahus-området ligger øst for Lørenskog sentrum og sør for Fjellhamar. På vest, sør og østsiden er området omkranset av jordbrukslandskap, med Losbyelva og Fjellhamarelva som viktige blågrønne elementer i området. Mot nord ligger Fjellhamar med Fjellhamar stasjon, som endel av bybåndet mellom Lørenskog og Fjellhamar. RV159/Strømsveien skaper en stor barriere mellom Fjellhamar og Ahus-området.



Innenfor studieområdet ligger Ahus sitt sykehusområde mot øst, mot nord ligger Nordbyhagen og mot sørvest ligger Torshov.

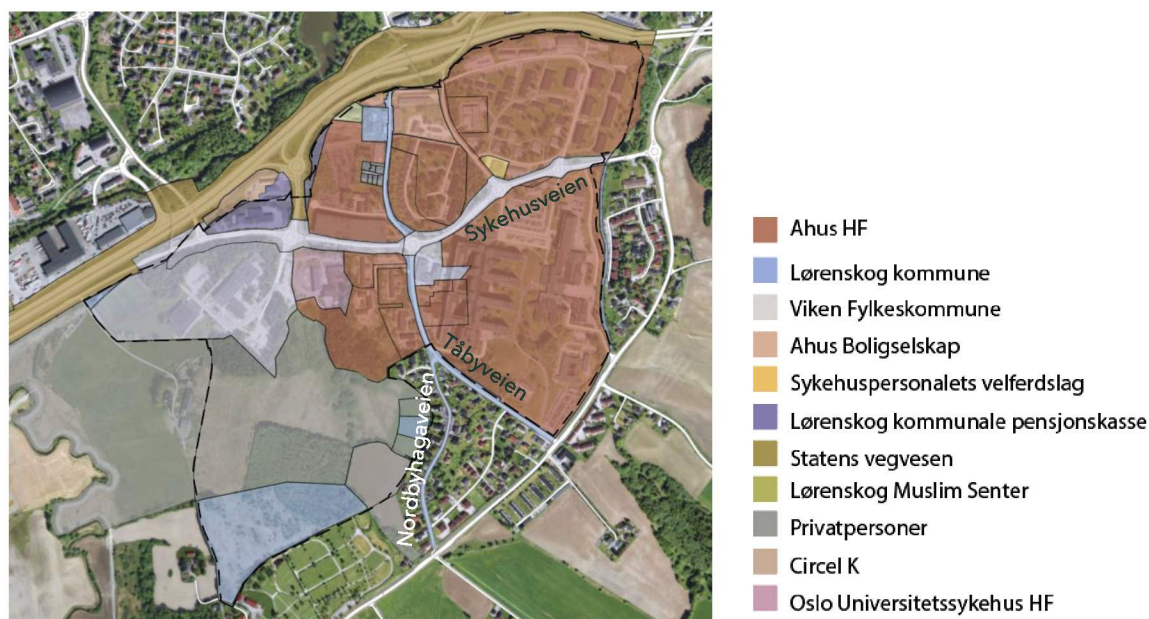
Østvest gjennom området går Sykehusveien.

Områdets størrelse er ca. 800 dekar



Kartet over viser hvilke bygg som brukes til hva innenfor området. I sydøst er det primært sykehusbygg. Nordbyhagen består av mye boligbebyggelse. Mot vest og sentralt i området ligger det flere barnehager, videregående skole, idrettsbygg og ulike beredskapsfunksjoner. Mot sør ligger gravlunden tilknyttet Lørenskog kirke.

3.2. Eierstruktur



Kartet over viser en oversikt over grunneiere i området. Ahus HF er den største grunneieren og eier flere tomter på nord- og sørsiden av Sykehusveien. Størsteparten av eiendommene sør for Sykehusveien brukes til sykehusformål, barnehager og parkering. På nordsiden av Sykehusveien ligger Nordbyhagen med store boligfelt. Her har Ahus Boligselskapet festekontrakt og driver utleievirksomhet av boliger for personer som er tilknyttet sykehuset.

Viken fylkeskommune eier Sykehusveien og VGS-tomten, samt hjørnetomten mellom Sykehusveien og Nordbyhagaveien som leies ut til Ahus. Lørenskog kommune eier tomten i sør hvor gravlunden er utvidet, en mindre eiendom ved eneboligområdet i sør og veiene Hagasvingen, Nordbyhagaveien og Tåbyvei. Oslo Universitetssykehus HF eier eiendommen øst for VGS hvor Luftambulansen holder til.

Ahus Boligselskap og Sykehuspersonalets velferdslag eier noen tomter "innimellom" tomene som Ahus HF eier. Lørenskog kommunale pensjonskasse eier noen eiendommer nordvest ut mot Strømsveien, hvor bl.a. Lørenskog brannstasjon ligger.

På vestsiden av Hagasvingen ligger det 7 mindre boligeiendommer med ulike private eiere. Sørvest i området er det flere landbrukseiendommer. De fleste av disse er eid av forskjellige privatpersoner, hvor den største eiendommen eies av Anne Marie Oppegaard.

3.3. Planstatus

3.3.1. Gjeldende overordnede planer og føringer

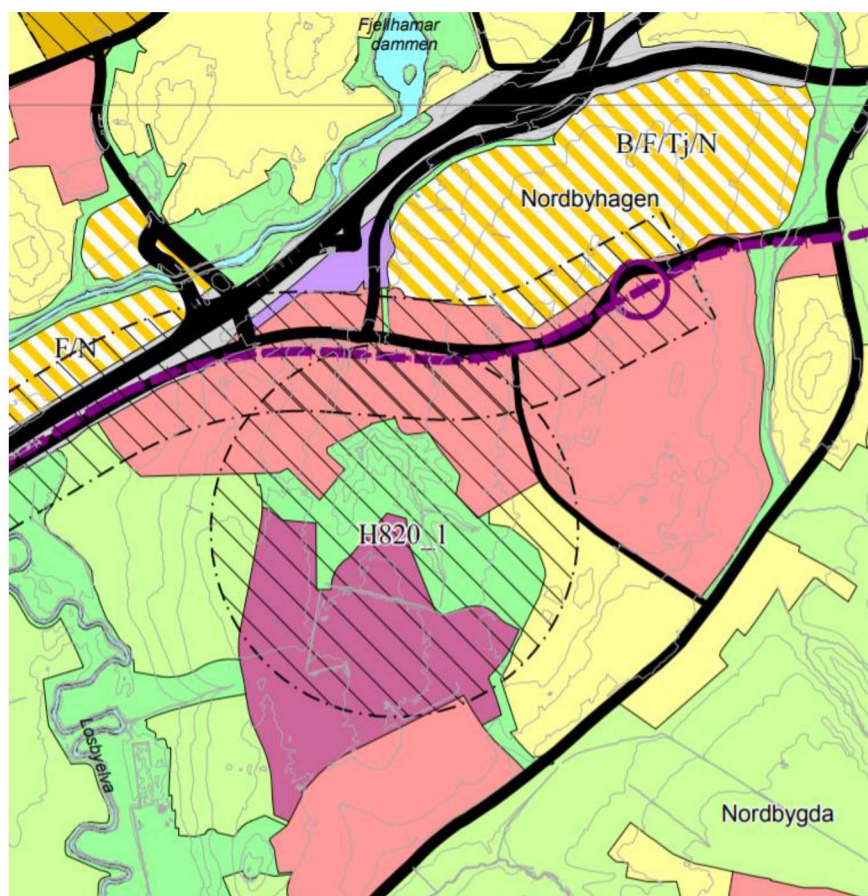
Kommuneplanens samfunnsdel for Lørenskog kommune, vedtatt 4. november 2020

Visjonen for Lørenskog kommune er: **Lørenskog - grønn, trygg og mangfoldig**

I samfunnsdelen er det beskrevet fire satsningsområder. Satsningsområdene følger opp kommunens visjon og viser hva som skal gis særlig prioritet. Satsningsområdene definerer hvilke av FNs bærekraftsmål Lørenskog kommune skal følge opp i denne perioden. De prioriterte satsningsområdene er:

- Tilhørighet og fellesskap
- Bokvalitet og inkluderende bomiljø
- Bred ungdomssatsing
- Trygg og miljøvennlig transport

Gjeldende arealdel (KPA), vedtatt 11. Februar 2015



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Nåværende	Fremtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Tjenesteyting
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Grav- og urnelund og park
		Boligbebyggelse/tjenesteyting
		Boligbebyggelse/næringsbebyggelse
		Boligbebyggelse/forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse
		Boligbebyggelse/tjenesteyting/idrettsanlegg
		Forretning (plasskrevende varer)/næringsbebyggelse
		Forretning (plasskrevende varer)/tjenesteyting/næringsbebyggelse
		Forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse

INFRASTRUKTUR - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

Nåværende	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR

Nåværende	
	Grønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Nåværende	
	Landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG,
MED TILHØRENDE STRANDSONE

Nåværende	
	Drikkevann
	Friluftsområde

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

Nåværende	Fremtidig	
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging for regulering etter PBL
		Andre sikringsoner
		Gjennomføringsone - krav om felles planlegging
		Omforming (avgrensning ikke endelig fastsatt)
		Planens bregrensning
		Grense for arealformål
		Båndleggingsgrense
		Gjennomføringsgrense
		Sikringsonegrense
		Fjernvei
		Hovedvei
		Samlevei
		Adkomstvei
		Jernbane
		Mulig T-banetrasé (ikke juridisk)
		Mulig T-banestasjon (ikke juridisk)
		Markagrensa

Kartet på forrige side viser gjeldende arealdel, i tillegg hører det til:

[Planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer](#)

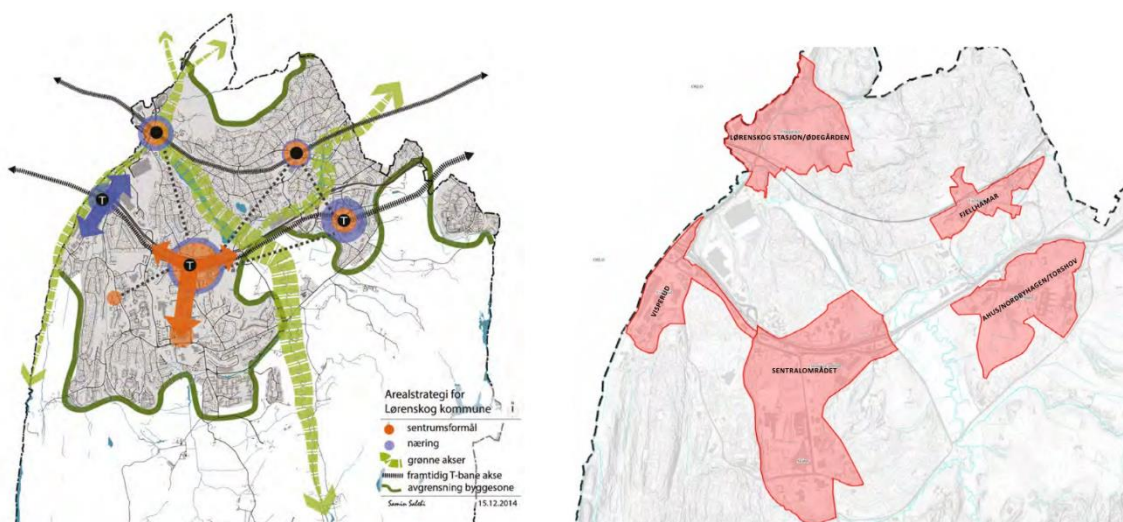
[Temakart og retningslinjeområder](#)

Kommuneplanens samfunnsdel – Arealstrategi

Arealstrategien svarer på flere av FNs bærekraftsmål og ligger til grunn for en bærekraftig arealpolitikk i Lørenskog. Lørenskog kommune skal ta vare på natur og klima, balansere sterk befolkningsvekst og økonomi og svare på sosial bærekraft ved å sikre boliger til de som trenger det.

Arealstrategien ligger til grunn for revisjon av kommuneplanens arealdel.

Et langsiktig mål er at Lørenskog skal ha en sammenhengende og flerfunksjonell bystruktur i bybåndet mellom Oslo og Lillestrøm. Arealstrategien viser at det i hovedsak er planlagt utvikling langs de to transportaksene gjennom sentrum – hovedbanen (jernbanen) og rv. 159 Strømsveien, med fremtidig kollektivløsning i form av superbuss eller t-bane.



Videre definerer arealstrategien følgende planer for miljøvennlig transport, befolkningsvekst og boligutbygging:

- Tverraksene mellom de viktigste knutepunktene, sentrum og lokalsentrene prioriteres til gange, sykkel og kollektivtransport.
- Det legges opp til at hovedandelen av veksten i boliger og arbeidsplasser tas gjennom fortetting og transformasjon i fem utviklingsområder. LNFR-områder (landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder), viktig grønnstruktur, marka og andre grøntområder ligger dermed fast og omdisponeres ikke til utbyggingsformål.

Utviklingsområder

Lørenskog kommune har gjennom kommuneplan og arealstrategi identifisert fem geografiske utviklingsområder som kan ha mulighet for vekst og fortetting. Alle de aktuelle områdene er områder som i dag har god kollektivdekning. Disse områdene er Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus-området. Ahus-området er beskrevet slik:

- **Ahus-området** - Området utvikles som Campus-område for kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset. Området utvikles også med nærsenterfunksjoner og boliger.

3.3.2. Føringer fra planprogram for revisjon av kommuneplanenes arealdel

Som en del av arbeidet med å revidere kommuneplanens areadel er det i desember 2021 fastsatt et planprogram. Planprogrammet beskriver hensikten med revisjonsarbeidet, overordnede føringer som ligger til grunn, hovedtema det skal være fokus på, framdriftsplan for arbeidet og hvordan kommunen vil jobbe med medvirkning. I planprogrammet beskrives fem hovedtemaer:



3.1 Marka, landbruksområdene og blågrønne verdier skal ivaretas og sikres



3.2 God stedsutvikling for hele Lørenskog



3.3 Boliger og bomiljø med kvalitet



3.4 Trygg og miljøvennlig transport og mobilitet



3.5 Framtidsrettet næringsliv med attraktive arbeidsplasser

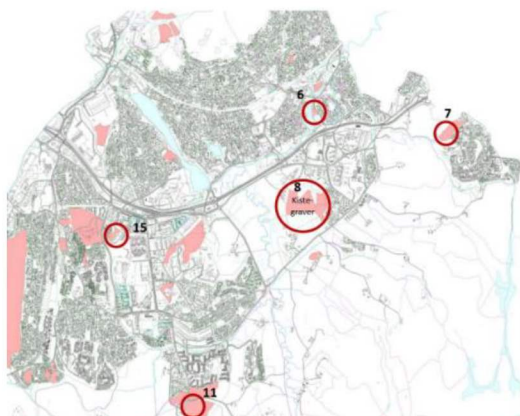


3.6 Konsekvensutredning og ROS

3.3.3. Formelle vedtak og gjeldende planer i området

Konseptvalgutredning (KVU) utvidelse av kirkegård

I 2020 ble det gjennomført en KVU for ytterligere gravplassutvidelse. Hensikten med KVU'en var å utrede hvor mange gravplasser kommunen trenger, og hvor de kan ligge. Det anbefalte konseptet «Urnesattelitt» legger opp til en videreføring av konseptet med utvidet gravplass trinn 2 på Torshov (nr 8 på kartet), i tillegg til flere mindre «urnesattelitter» rundt omkring i kommunen.



Figur 1 Anbefalt konsept "Urnesattelitt"

20/65645 KS-161/20 Vedtak:

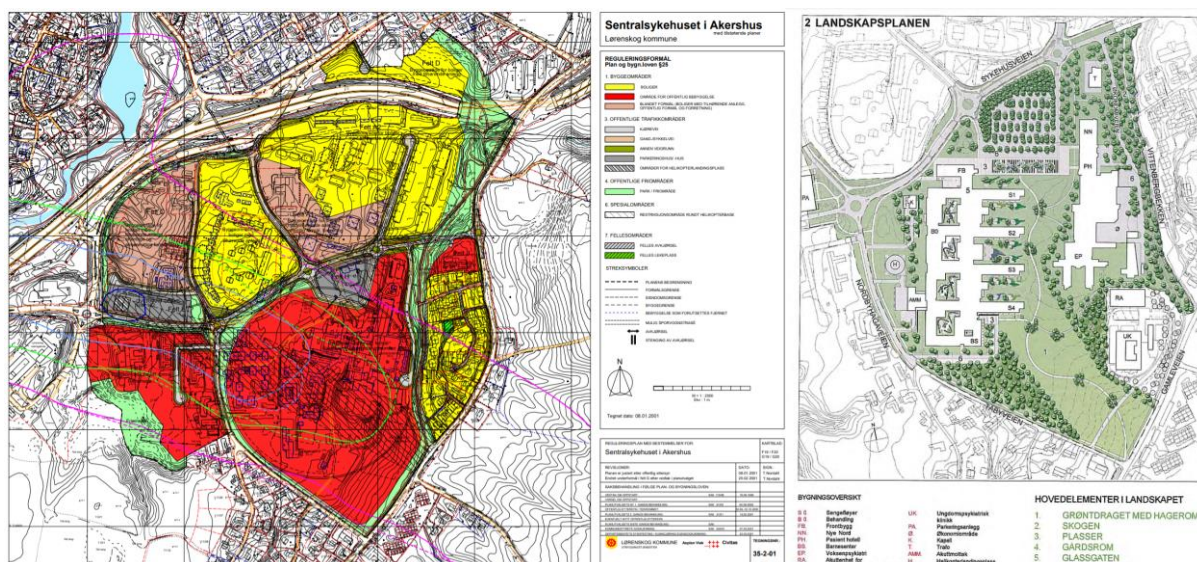
1. For det videre arbeid med gravplassutvidelse trinn 2 tas det utgangspunkt i prinsippene bak konseptet Urnesatelitt som består av regulert område på Torshov og urnegravfelt spredt til ulike lokasjoner i kommunen.

2. Før endelig vedtak om konseptet fattes, gjennomføres en prosess med høringer, innbyggermedvirkning og dialog. Prosessen omfatter ikke en endring av formålet som allerede er regulert til Spesialområde grav- og urnelund/Friområde park på Torshov.

3. Kommunedirektøren iverksetter arbeid for å reservere arealer som er nødvendig for å kunne realisere konseptet Urnesatellitt.

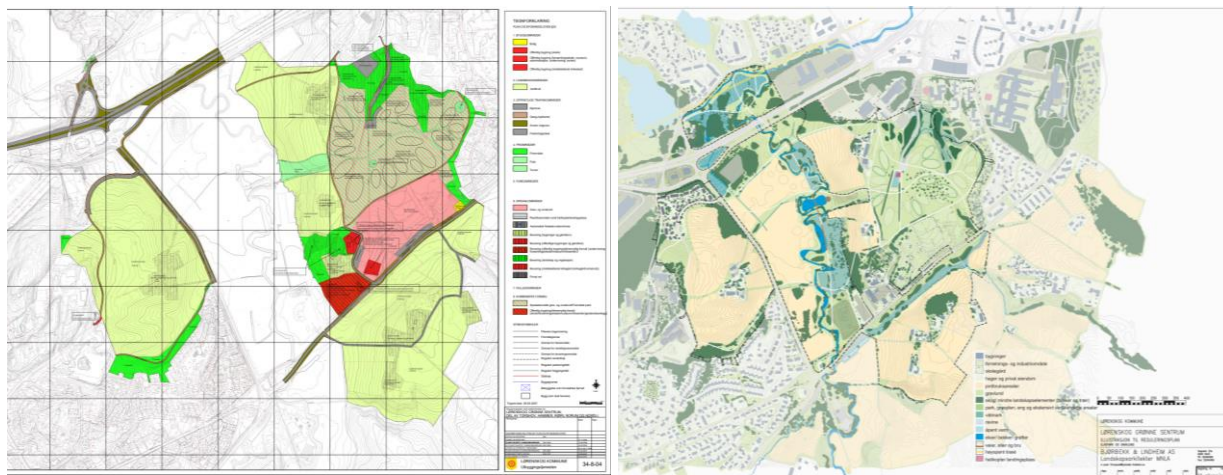
Reguleringsplan for nytt Sentralsykehus i Akershus - 2001

Tekst hentet fra gjeldende bestemmelser: "Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å tilrettelegge for videre utbygging og fortetting på en forsvarlig og styrt måte på eiendommene som omfatter Sentralsykehuset i Akershus og tilhører Akershus fylkeskommune. Formålet er dessuten å regulere forholdene i Nordheimområdet som er et fortettet, eksisterende boligområde, for å skape tilfredsstillende adkomst og friområder, og ta stilling til ytterligere fortetting."



Reguleringsplan for Lørenskog grønne sentrum – 2007

Tekst hentet fra gjeldende bestemmelser: *“Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er 1: Å sikre verneverdige kulturmiljø og viktige landskapselementer sentralt i Lørenskog, og å øke tilgjengeligheten til, bruken av og forståelsen for disse. 2: Å ivareta Lørenskog kommunes arealbehov for gravplasser over neste 40-års periode ved å utvide dagens gravlund rundt Lørenskog kirke med en stor, sentral park og gravlund.”*



Reguleringsplan for Sykehusveien 11, Lørenskog Videregående skole

Tekst hentet fra planbeskrivelse: *“Lørenskog videregående skole skal i samsvar med Fylkestingets vedtak derved forberedes for 1200 elevplasser og ca. 170 årsverk. Planforslaget legger også til rette for en fremtidig økning på ytterligere 300 elevplasser til totalt 1500 elevplasser og ca. 250 årsverk. Dette vil gi et ønsket handlingsrom for fremtidige elevtall og utdanningsprogram.”*



3.3.4. Pågående reguleringsplaner i området

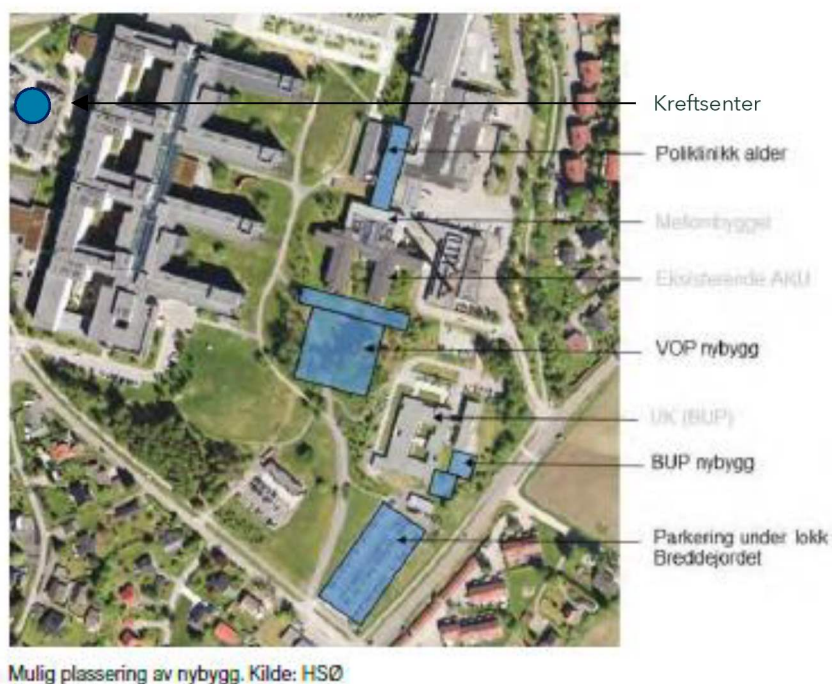
Felt A1 Ahus – førstegangsbehandling januar 2022

Tekst hentet fra utkast til planprogram: "Forslagstiller er Akershus universitetssykehus HF og Sykehuspersonalets Velferdslag SA (Velferdslaget) som ønsker å legge til rette for etablering av et nytt felleshus med kontorarbeidsplasser og nærbutikk, samt et mulig byggetrinn 2 for senere sykehusutvidelse eller undervisningsformål."



Mindre vesentlig endring av reguleringsplan: Reg.plan for Sentralsykehuset i Akershus

Det er varslet oppstart av "Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med hensikt om utvide Ahus med flere nye bygg og en parkeringskjeller under bakken.



Pågående områdereg. Fjellhamar – Varslet oppstart i 2014, pågående mulighetsstudie

Tekst hentet fra utkast til planprogram: "Lørenskog kommune og Fjellhamar Utvikling er to store grunneiere på Fjellhamar. Lørenskog kommunen eier eiendommen der Fjellhamar barneskole ligger, en boligeiendom sør for Fjellhamarveien ved elva.

Fjellhamar Utvikling eier industriområdet sør og øst for Fjellhamar stasjon. Tidligere eier, Icopal AS, leier fortsatt tomten. På grunn av den sentrale beliggenhet og økt press på utvikling av dette området, ønsker Icopal AS å flytte sin virksomhet, og de har nå begynt å trappe ned på Fjellhamar. Fjellhamar Utvikling har, som ny eier, et ønske om å utvikle tomten til et nytt boligområde med tilhørende sentrumsfunksjoner.

Skolekapasiteten i denne delen av kommunen er sprengt. Lørenskog kommune ønsker derfor å vurdere lokalisering av skole på Fjellhamar. Dette vil bli utredet parallelt med planarbeidet. Sammen ønsker Lørenskog kommune og Fjellhamar Utvikling å legge til rette for transformasjon av industriområdene innenfor det avmerkede planområdet.

Utarbeidelsen av områdereguleringen skal gjøres av Fjellhamar Utvikling i samarbeid med Lørenskog kommune ved forslagsstiller Link Arkitektur AS. Området ønskes utviklet i etapper, men for å oppnå en helhetlig bolig- og tettstedsutvikling, skal det utarbeides en samlet plan for eiendommene til Lørenskog kommune, Fjellhamar Utvikling og deler av Fjellhamar sentrum.

Teknisk utvalg gav grunneier/utbygger tillatelse til å igangsette arbeidet med områderegulering i møte 10.04.13. Planforslaget skal derfor fremmes som en kommunal områderegulering utarbeidet av private."



4. Aktørenes arealbehov

Innenfor området er det flere grunneiere og ulike aktører, hvor Ahus er den største. Som en del av arbeidet med mulighetsstudien har det vært gjennomført et informasjons- og dialogmøte med offentlige grunneiere og aktører, og et infomøte med øvrige grunneiere, beboere og interesserte. Gjennom denne prosessen er det samlet inn info om de ulike aktørers interesser i området. Under er det oppsummert hvilke prosjekter/planer/utredninger som pågår og hva som er forventede behov frem i tid.

4.1.1. Lørenskog kommune

Rolle: Grunneier og planmyndighet

- Utvidelse av gravlund, «Ref. KS-sak 153/20»
- Helsehus Lørenskog
 - Akutt døgnenhet, legevakt, kommunale legekontor
 - Det er satt av penger til utredning av dette på Ahus
 - Behov for nytt Helsehus om ca. 5 år
- Boligplan – generelt behov i kommunen
 - Omsorgsboliger, boliger for vanskeligstilte o.l.
 - Ved en eventuell utredning av tredje boligsektor, kan Ahus-området vurderes med tanke på etablererboliger
- Behov for arealer til separat gang og sykkelvei. Det jobbes med handlingsplan for mobilitet og samferdsel som vil synliggjøre behov.
- Det kan bli behov for barnehage hvis økt boligbygging i området.

4.1.2. Ahus

Rolle: Grunneier og drifter av lokal- og områdesykehus og Norges største akuttavdeling

- Flere prosjekter er under planlegging:
 - Fellesbygget Ahus og tomteresevne
 - Kreft- og somatikkbygg – KSB
 - Psykisk helsevern – APHN

- Parkeringskjeller med aktivitetspark på taket

4.1.3. NKS Helsehus

Rolle: Drifter rehabiliteringssenter

- Nybygg NKS Helsehus, estimert ferdigstilt i 2023

4.1.4. Ruter

Rolle: Ansvarlig for planlegging av T-bane til Ahus

- T-bane til Ahus ligger langt frem i tid. Vedtak i Fylkestinget i Viken om å utarbeide en ny KVV for fremtidig baneløsning fra Lørenskog sentrum til Kjeller i Lillestrøm kommune.

4.1.5. Ruter/Viken Fylkeskommune (VF)

Rolle: Planlegging av Superbuss

- Tilrettelegging for bedre fremkommelighet for buss på kort sikt
- Superbuss trase på lang sikt
 - "KVV om kollektivtransport på Nedre Romerike" (2018), gir anbefaling om superbuss Oslo/Ahus/Strømmen, med matebuss mellom Ahus og Fjellhamar stasjon
 - Det foreligger ingen bestilling på videre arbeid, men VF jobber med fremdriftsplan for videre arbeid
 - Trase, type løsning og arealbehov er uavklart
 - Ønsker størst mulig fleksibilitet og handlingsrom til kommende avklaringer
 - Det bør legges inn byggegrense på min 15 m fra senterlinje på alle veier. Det kan være aktuelt å stenge noen veier for biltrafikk, evt. for gjennomkjøring
 - Ønske om at en eventuell superbuss trasé på lang sikt kan endres til en skinnegående bybanelignende løsning

4.1.6. Viken Fylkeskommune

Rolle: Grunneier og ansvarlig for drift av Lørenskog videregående skole

- Lørenskog videregående

- Gjeldende regulering åpner for utvidelse av flerbrukshall og skole, vedtatt å stå ferdig i 2024
- Ønske om tettere faglig samarbeid med Ahus

4.1.7. Statens Vegvesen

Rolle: Vegmyndighet for Rv159

- T-bane/Superbuss
 - Ingen t-banetiltak i Lørenskog kommune i Nasjonal transportplan frem til 2033 eller i Oslopakke 3.
 - Samarbeider med Viken Fylkeskommune om å etablere Superbuss
 - Anbefaler bussprioritert løsning til Ahus

4.1.8. Stiftelsen Ahus Boligselskap

Rolle: Fester/eier eiendommer som leies ut til personell ansatt ved Ahus

- Har mulighet for å bygge 100 nye boliger, dette vil trolig dekke Ahus sitt behov
- Ønsker å dreie boligsituasjonen fra at det kun er utleieboliger i dag, til at det også skal være eieboliger. Stiftelsen mener dette er viktig for bomiljøet i et område.

4.1.9. Norsk Luftambulanse

Rolle: Helikopterflyplass, eies og driftes av Oslo Universitets sykehus (OUS)

- I dag er det to basebygg med hangarer og kontorer. Vurderer behov for en tredje helikopterhangar.
- OUS vurderer å utvide AMK-sentralen med et nybygg på ca. 8.000 m2. Eksisterende kontorbygg rives.

4.1.10. Olavsgaard Eiendom AS

Rolle: Privat eiendomsutvikling

- Ønsker utbygging på Torshov (areal planlagt for utvidelse av gravlund). De har sendt inn arealinnspill ved høring og offentlig ettersyn av planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel.

5. Planfaglig vurdering av området

5.1. Analyse av området

Arealstrategien – føringer og muligheter



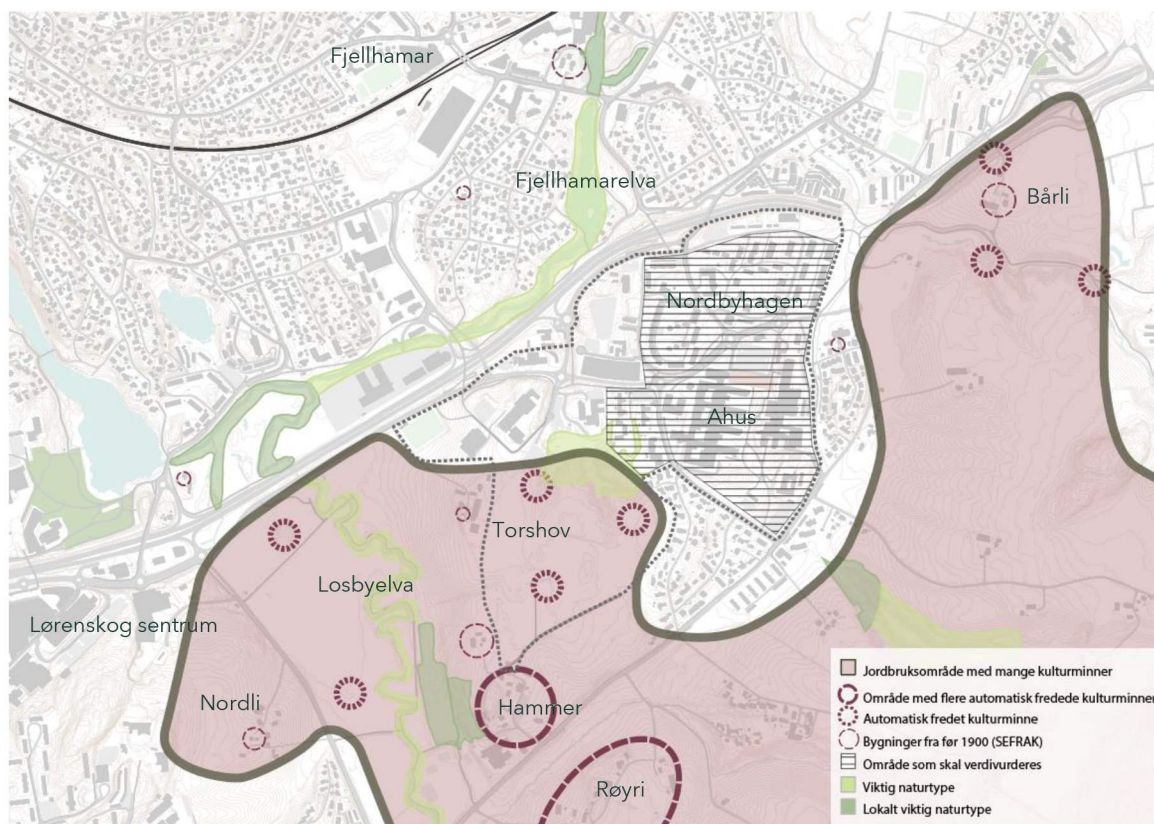
For Ahus-området betyr arealstrategien: Avgrensning av byggesonen går gjennom planområdet. Areal på utsiden av denne grensen (grønn grense) skal ikke omdisponeres til utbyggingsareal.

Tverraksene mellom Fjellhamar og Lørenskog sentrum skal prioriteres til gange, sykkel og kollektivtransport.

Ahus er et viktig knutepunkt hvor det skal satses på næring og noe sentrumsformål. Fremtidig t-baneakse går gjennom Ahus- området.

Det går viktige grøntakser langs elveløp på vest og nordsiden av Ahus-området. Disse blågrønne strukturene gir kvalitet til området. Kobling av ny grøntstruktur og forbindelser for gående/syklende til disse grøntaksene utgjør et potensiale for området.

Kulturminner og naturmangfold – verdier i området



På vest, sør og østsiden av Åhus-området ligger det store jordbruksarealer med "svært god" og "god" jordkvalitet (miljøstatus.no). Her ligger det eldre gårder som er kartlagt som kulturlandskap og det er registrert flere kulturminner, enkelte av disse er fredet. Bygninger knyttet til Åhus er anbefalt kartlagt og verdivurdert ved neste rullering av kulturminneplan for Lørenskog kommune".

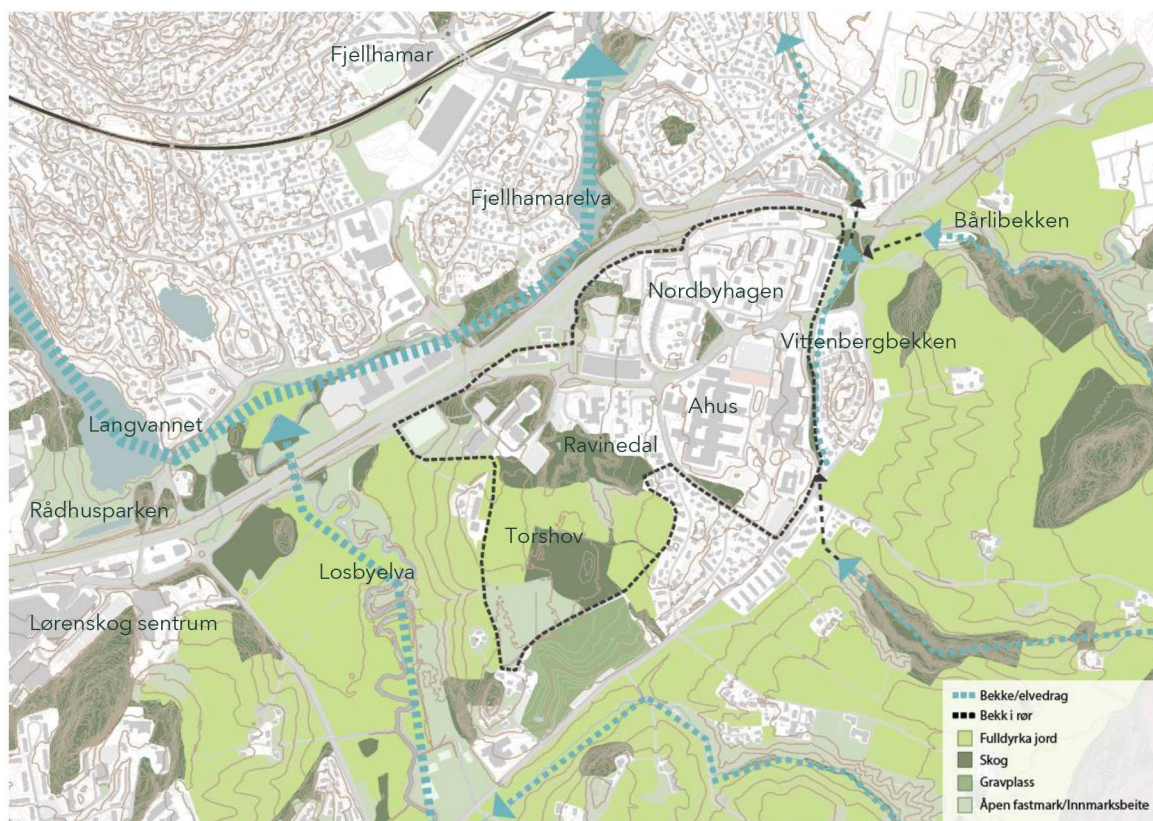
Det er registrert områder med viktige naturtyper, bl.a. innenfor Åhus-området (ravinedal) og langs Losbyelva og Fjellhamarelva.

Dette samlede bildet tilsier at det er store verdier knyttet til dette området som et helhetlig kulturlandskap, med elvene som viktige blågrønne strukturer.

Kartet gir et overordnet bilde av kulturminner i området. For en detaljert visning av kulturminner og kulturmiljøer i området, se kommunens hjemmeside:

<https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient>

Blågrønn struktur – sammenhengende jordbrukslandskap og elve-/bekkedrag



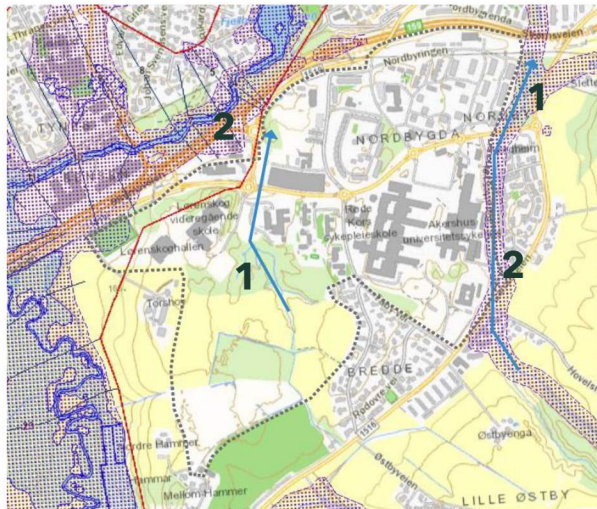
Kartet viser det store sammenhengende jordbrukslandskapet som omkranser Ahus-området og de blå linjene viser elve- og bekkeløp i området. Losbyelva og Fjellhamarelva utgjør de viktigste blågrønne strukturene i området. Vittenbergbekken renner nordover på østsiden av planområdet.

Utover grøntområdet/ravinedalen på Torshov, er det lite naturlig grøntstruktur i området i dag. Det er noen mindre områder med skog. Mye av det som er grønt i området i dag, er halvprivate uteområder eller grøntdrag, hvor det er mye gressareal og mange stor trær.

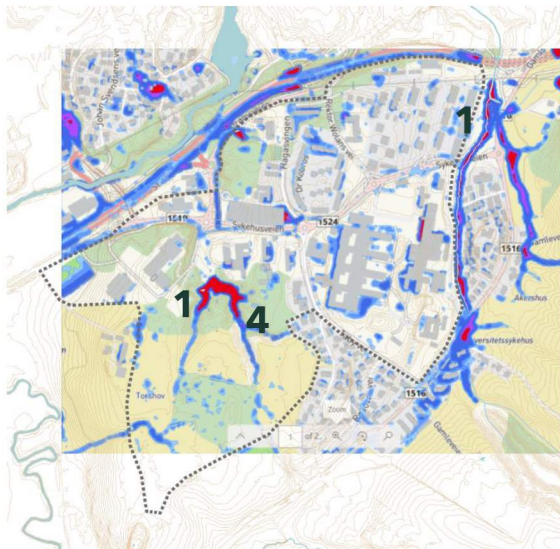
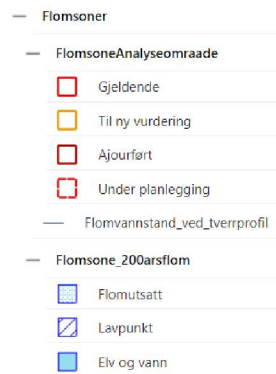
Grøntområdet og jordbruksarealet på Torshov inngår i en helhet med det store jordbruksarealet som omkranser Ahus-området. Dette området anbefales opprettholdt som grøntstruktur for å ivareta miljømessig bærekraftig arealbruk. En del av området er regulert til gravlund/park og vil ved opparbeidelse fungere som et område for rekreasjon, med nærhet til Ahus.

Når området utvikles er det behov for å bevare, styrke og koble sammen grøntstruktur i området.

Blågrønn struktur - Naturhensyn

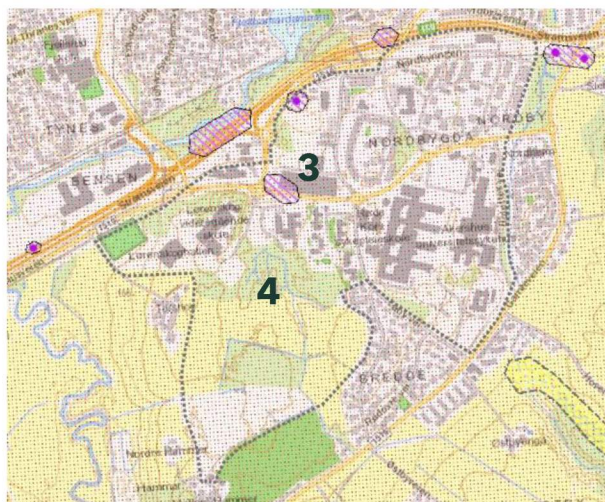


Kart fra NVE atlas: Flomsone

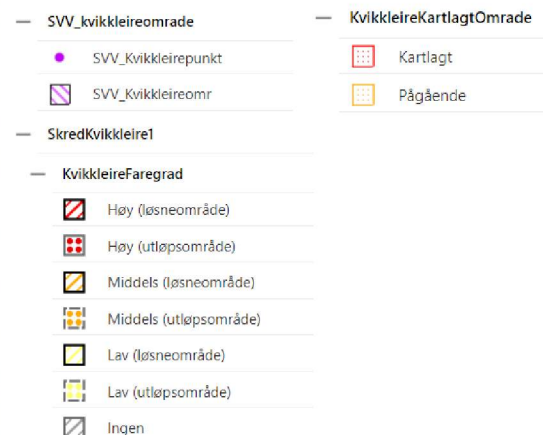


200-års flom

Kartet viser en beregning av oppsamling av overvann ved en 200 års flom. Det samler seg vann i ravedalen og langs Vittenbergbekken.



Kart fra NVE atlas: Kvikkleire



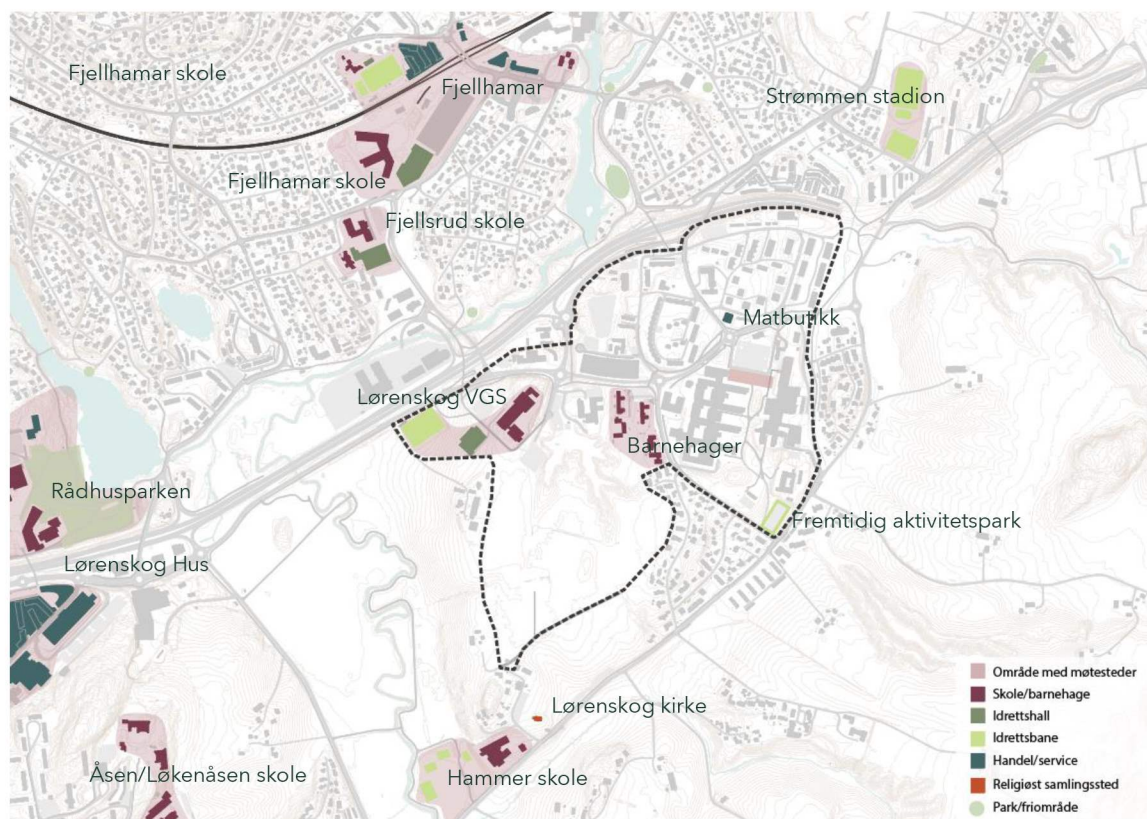
Innenfor området og i tilgrensende områder går det elve- og bekkedrag som er flomutsatte (se kart *Flomsoner*). Ved store nedbørsmengder samler det seg vann i ravinedalen, fordi røret som går under Sykehusveien fungerer som en "propp" (se kart *200-års flom*). Det er registrert kvikkleire innenfor området (se kart *Kvikkleire*). I forbindelse med videre utvikling av området er det viktig å utrede eventuelle samvirkninger mellom overvann og kvikkleire. For å redusere faren for flom og kvikkleireskred er det generelt viktig å:

- Øke andel/opprettholde permeable flater (flater med god infiltrasjonsevne)
- Sikre bærekraftig vannbalanse
- Sikre trygge flomveier gjennom, og ut av området
- Sikre vannveiene mot erosjon blant annet gjennom ivaretagelse og etablering av flersjiktet vegetasjon (stauder, busker og trær).

Innenfor området anbefales det å følge opp disse punktene videre (se kart):

1. Eksisterende flomveier bør opprettholdes og sikres som blågrønnstruktur
2. Flomsone for 1000-års flom bør avklares (i tilfelle helsebygg i sikkerhetsklasse F3)
3. Kvikkleire er registrert i området, dette må avklares for hele området ved utbygging
4. Ravinedal bør opprettholdes, viktig for flomhåndtering/evt. kvikkleire

Funksjoner – attraksjoner og møtesteder i området rundt Ahus



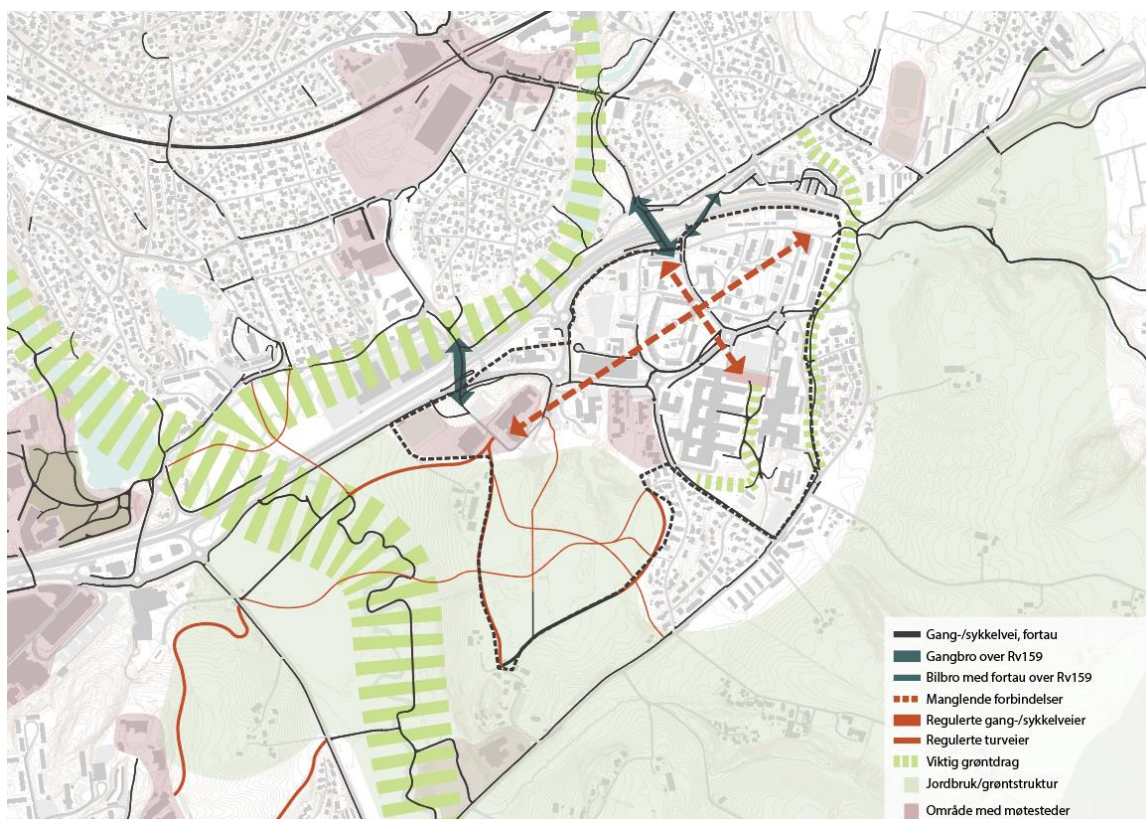
I området rundt Ahus ligger det klynger med attraksjoner og møtesteder i form av skoler og barnehager med leke/oppholdsareal, samt enkelte idrettsbaner. Det er få tilrettelagte aktivitetsområder for ungdommer og voksne, som ikke driver organisert idrett (baneidrett).

Innenfor Ahus-området ligger det en større klynge med barnehager. Ut fra plassering mellom Luftambulansen og akuttmottaket ved Ahus, ser det ut som om barnehagene er støyutsatt. Det bør vurderes om det kan etableres barnehager på nordsiden av Sykehusveien, som kan erstatte dagens barnehager.

Lørenskog Videregående skole og Lørenskoghallen ligger nordvest i området. En liten del av uteområdet er relativt nytt og tilrettelegger for opphold, men det er lite opparbeidet uteoppholdsareal som oppfordrer til aktivitet. Gjeldende regulering åpner for opparbeidelse av et større oppholds/aktivitetsområde.

Bortsett fra en matbutikk, er det ingen sentrumsfunksjoner i Ahus-området (handel, servering og kultur). Atkomstplassen til Ahus, skiller seg ut som et torg i området, men det er få funksjoner rundt torget som skaper liv. Det er planlagt en aktivitetspark sør for Ahus i forbindelse med etablering av en ny p-kjeller. Det er et stort behov for attraksjoner, møtesteder og sentrumsfunksjoner innenfor Ahus-området.

Mobilitet – gående/syklende, eksisterende, planlagte og behov for nye koblinger

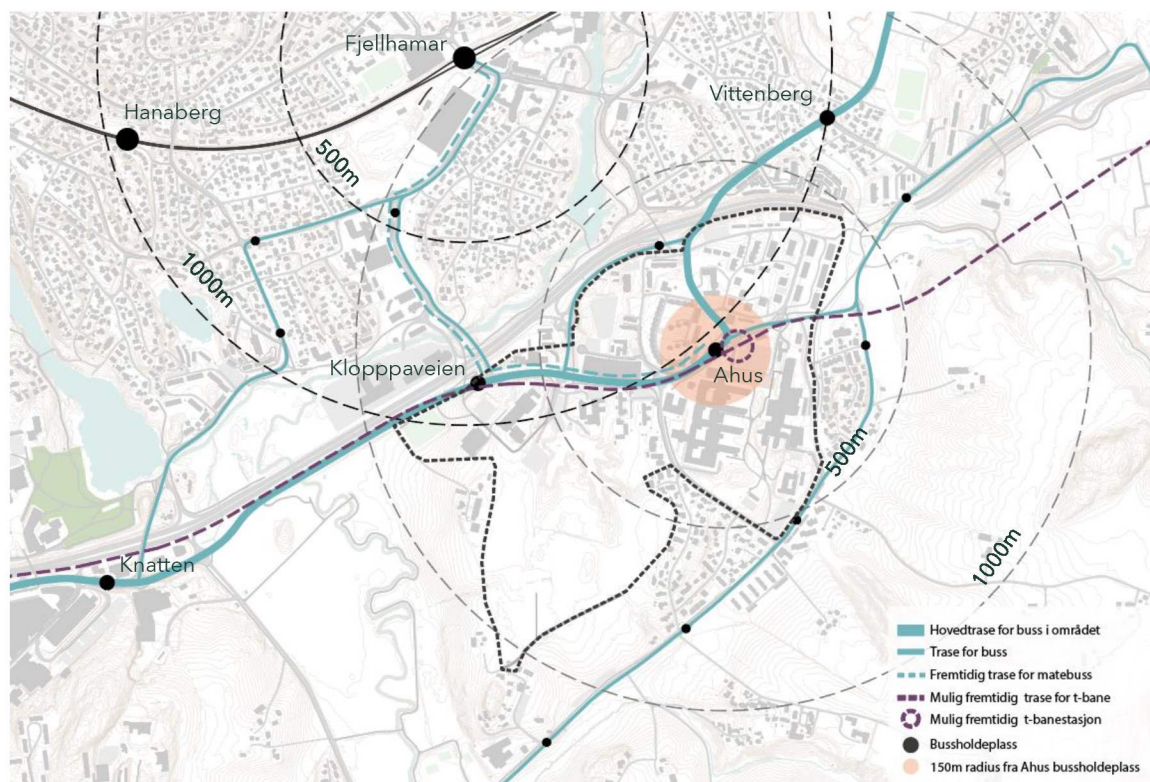


Det er et relativt godt utbygd nettverk av gang-/sykkelveier innenfor Ahus-området og mellom Ahus-området og Lørenskog sentrum/Fjellhamar. De fleste av disse går langs trafikkerte veier og har dermed en lav rekreativ verdi og gir lite opplevelse underveis. Unntaket innenfor området er forbindelsen mellom sykehusbyggene øst i området, hvor det er etablert et grøntdrag med gang-/sykkelvei. Det går to gangbroer over Rv159 som skaper forbindelse mot Fjellhamar. Plasseringen av disse virker hensiktsmessig, men lesbarheten i området der broene hekter seg på øvrige gang-/sykkelveier kan forbedres ved å se på eksempelvis siktlinjer, vegetasjonstype og plassering av fotgjengerfelt.

I reguleringsplanen "Lørenskog grønne sentrum" er det regulert inn flere gang-/sykkelveier og turveier, som ved opparbeidelse vil bidra til å knytte Ahus-området bedre sammen med Lørenskog sentrum og grøntaksen langs Losbyelva, som et viktig rekreativt element i området. Det arbeides med en ekspress-sykkelvei mellom Ahus og Lørenskog sentrum.

Det er behov for forbindelser i området som prioriterer gående og syklende på en kvalitativ måte hvor opplevelse står i fokus. Dette kan eksempelvis gjøres ved å knytte forbindelsene opp mot grøntstruktur eller aktive fasader og utadvendte funksjoner.

Mobilitet – kollektivtransport på kort og lang sikt

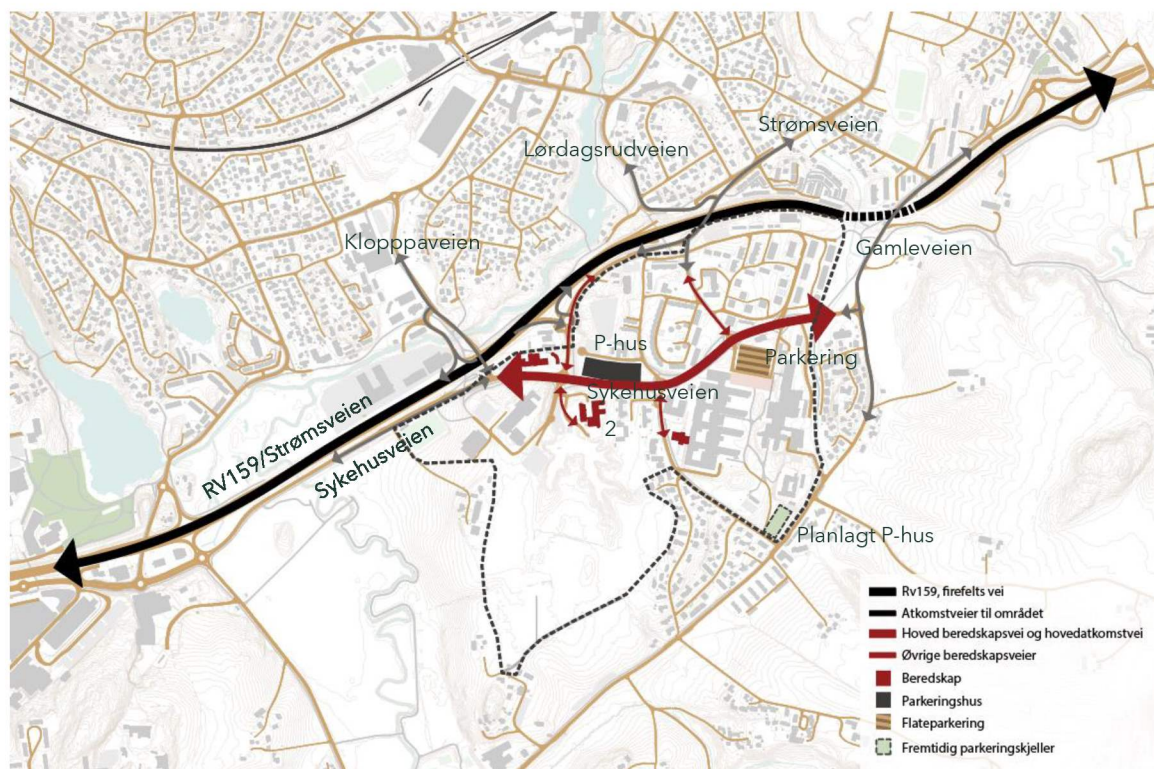


Området er i dag betjent av buss, med bussholdeplass ved hovedinngangen til Ahus og ved Lørenskog videregående skole. Den tykke blå linjen viser den strekningen som betjener flest ruter i området i dag. Bussene mellom Ahus og Strømmen kjører i dag gjennom Nordbyhagen på Rektor Wolans vei, som er en mindre vei. Det er ca. 1 km i luftlinje til Fjellhamar stasjon med tog til Oslo/Lillestrøm (fire ganger i timen).

Det er i gjeldende kommuneplan lagt inn en linje for mulig t-banetrase (ikke juridisk) og vist en holdeplass ved hovedinngangen til Ahus. Fylkestinget vedtok 21.02.21 å gå videre med planlegging av t-bane til Lørenskog sentrum eller Skårer. Vedtaket sier også at det skal utarbeides en ny KVV for fremtidig baneløsning fra Lørenskog sentrum til Kjeller i Lillestrøm kommune. Med bakgrunn i dette, ligger t-bane til Ahus langt frem i tid. "KVV om kollektivtransport på Nedre Romerike" (2018), gir anbefaling om superbuss Oslo/Ahus/Strømmen, med matebuss mellom Ahus-Fjellhamar stasjon. Ved videre utvikling av kollektivtilbudet for Ahus-området må det bl.a. vurderes hvor fremtidig trase for superbuss bør gå. I tillegg til vurderingene som gjøres i en større skala, må det vurderes hvordan en slik trase påvirker nærområdet. For utviklingen av Nordbyhagen, vil en superbuss trase i Rektor Wolans vei, dele dette området i to. En trase her må følges opp med tilrettelegging for gående og syklende, både på langs og på tvers av veien. Evt. kan

superbusstraseen gå ut på Gamleveien. Dette vil påvirke utviklingen av Nordbyhagen mindre, men denne strekningen antas å ikke være hensiktsmessig som busstrase mellom Ahus og Strømmen.

Mobilitet - trafikk, utrykning og parkering

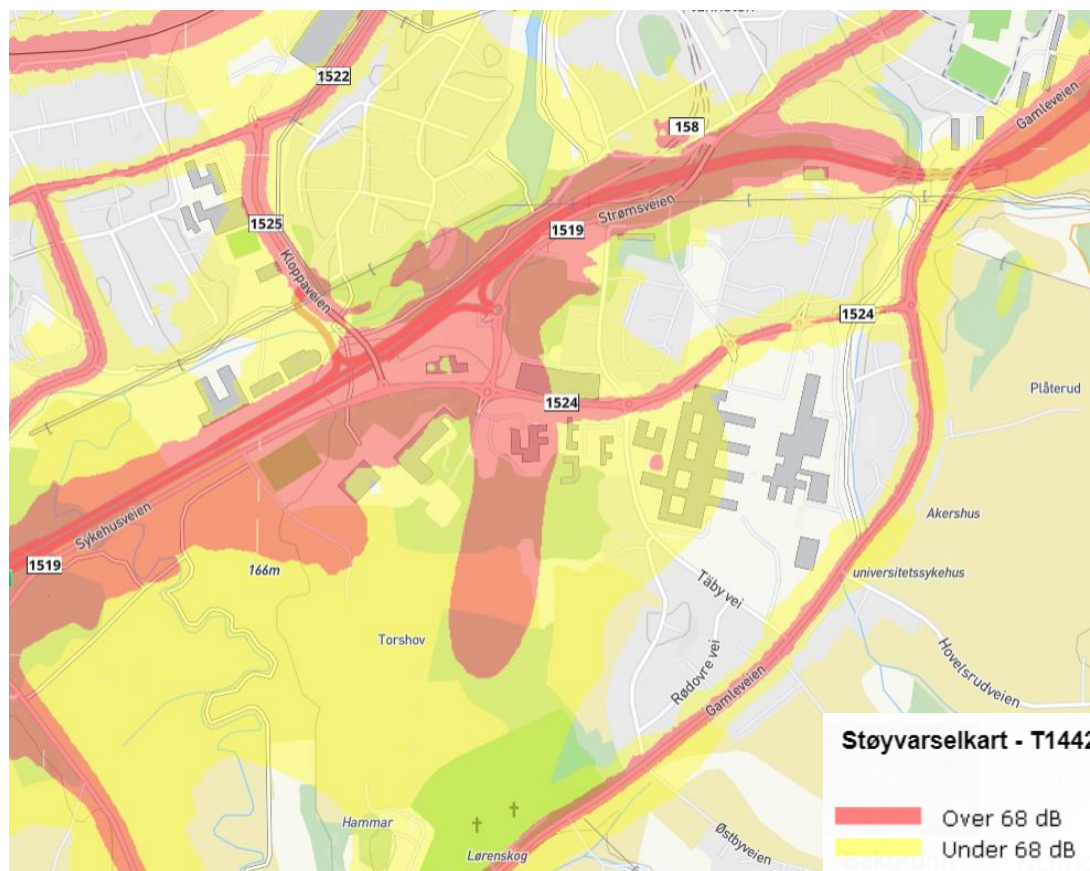


Rv159/Strømsveien er en fire-felts motorvei som går på nordsiden av Ahus-området. Sykehusveien går parallelt med Strømsveien fra Lørenskog sentrum til Lørenskog videregående skole. Herfra går Sykehusveien inn i Ahus-området, og deler området i to. Det er tre broforbindelser for trafikk mellom Ahus-området og Fjellhamar/Strømmen, det er Kloppeveien, Strømsveien og Gamleveien over Rv159.

Sykehusveien, med flere av atkomstveiene rundt, er viktige beredskapsveier både for Akuttmottaket på Ahus, Lørenskog brannstasjon og luftambulansen. I tillegg til utrykning på vei, er det utrykning i luften til/fra luftambulansen. Fremkommelighet for beredskapskjøretøy er spesielt viktig i dette området og er en premissgiver for nye tiltak.

Det er et stort parkeringshus ved Hagasvingen og en flateparkering ved hovedinngangen til Ahus. Det er planlagt en parkeringskjeller sør for sykehuset ut mot Gamleveien.

Støy - fra vei og luftfart



Området er støyutsatt fra vei og fra helikopter. En stor del av området er i rød eller gul støyzone og støy er derfor premissgivende for videre planlegging i området. Gul sone er en vurderingssone, hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Rød sone er i utgangspunktet ikke egnet for støyfølsom bebyggelse som eksempelvis boliger og barnehager.

Støy fra luftfart har en annen karakter enn støy fra annen samferdsel som veg og bane. Det er færre støyhendelser, men støynivået er høyere enn for andre transportkilder. Dette innebærer at det også kan være lange perioder uten slik støy. Det er vanskeligere å skjerme for støy som kommer ovenfra og som ikke alltid følger faste traseer. Det bør derfor vises ekstra varsomhet ved utbygging i støyzone fra luftfart. Frekvensen og forutsigbarhet av støyhendelser påvirker grad av støyplage.

Barnehagene som ligger på østsiden av helikopterbasen, er støyutsatt. Det bør vurderes hvilke funksjoner som er egnet på denne tomten og om barnehagene bør flyttes.

Funksjoner i området og utbyggingsprosjekter i gjeldende/pågående regulering



1 - Viken Fylkeskommune

- Utvidelse av VGS og flerbrukshall

2 - NKS Helsehus

- Nybygg/utvidelse av helsehuset

3 - Ahus

- 3a Fellesbygget (kontorbygg/undervisning)
- 3b Kreft- og somatikkbygg
- 3c Psykisk helsevern
- 3d Parkeringskjeller med aktivitetspark på taket

4 - Lørenskog kommune

- Utvidelse av gravlund/park

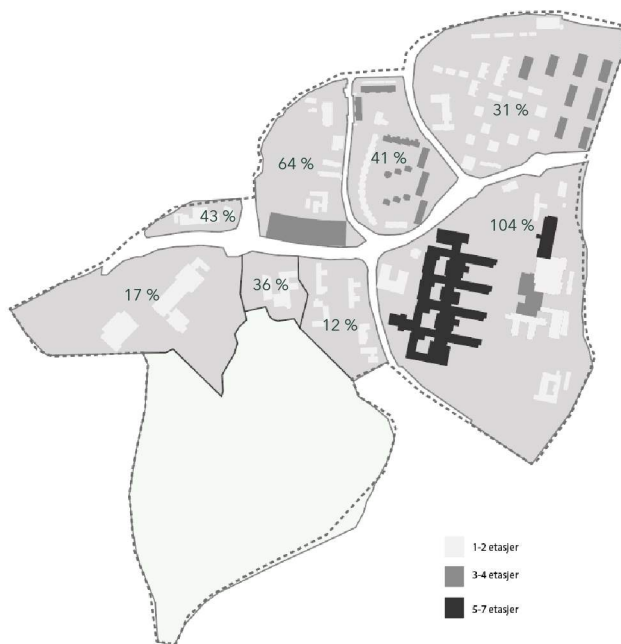
5 - AMK/OUS

- Utvidelse av kontorbygg

Delområder – områdeutnyttelse med eksisterende bebyggelse

Kartet på neste side viser en grov utregning av områdeutnyttelsen innenfor de ulike delområdene. Sammenliknet med anbefalt områdeutnyttelse i "Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus", har flere av delområdene en lav utnyttelse.

Ahus er i ovennevnte plan, pekt på som et "område for arbeidsplassintensive virksomheter" innenfor et av områdene som kalles "Særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling".

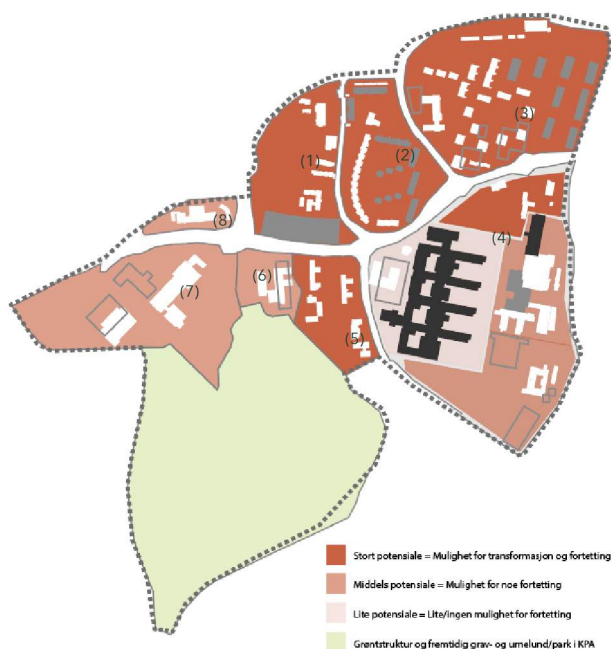


Planen sier bl.a. følgende om effektiv arealutnyttelse:

Anbefalt områdeutnyttelse i prioriterte vekstområder i Akershus:

- *Regionale byer (eks. Lillestrøm): 80-100 %. Høyest i sentrumsområder, områder for arealintensive arbeidsplasser og tett på regionale kollektivknutepunkt.*
- *Bybåndet: 80-100 % i gangavstand til skinnegående kollektivtransport. Ellers avhengig av potensial for høye kollektivandeler.*
- *Prioriterte lokale byer og tettsteder (eks. Lørenskog): 60-80 %. Høyest i sentrumsområder, tett på kollektivknutepunkt og i de stedene som prioriteres spesielt.*

Delområder – vurdering av utviklingspotensial



Diagrammet viser en oversikt over utviklingspotensialet i delområdene. Områdets potensiale for transformasjon og fortetting er vurdert opp mot utnyttelsen i delområdet, byggenes alder og ut fra byggenes funksjon. På de neste sidene beskrives bebyggelsen og delområdene. Denne vurderingen ligger til grunn for hvordan utviklingspotensialet i delområdene er vurdert.

Ved neste rullering av Kulturminneplan for Lørenskog Kommune, skal bebyggelsen i delområde 2, 3, 4, 5 og 6 vurderes. Dette kan påvirke vurderingen av delområdenes utviklingspotensial.

Delområde 1 - stort utviklingspotensial



Eldre enebolig eid av Lørenskog Muslim senter: eldre bygg, lav utnyttelse

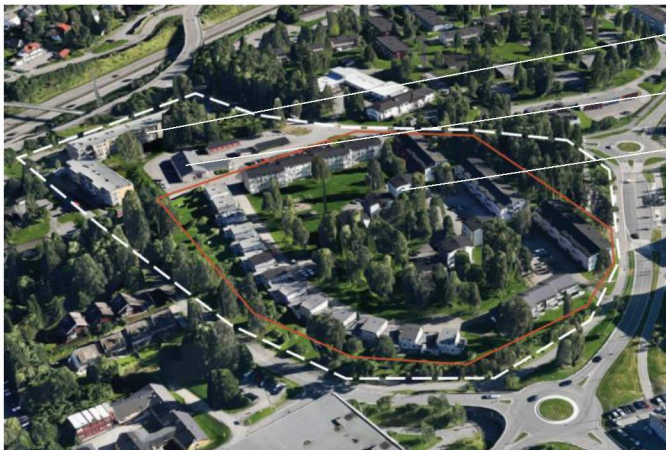
Ahus: nybygg

Private rekkehus: lav utnyttelse

Ahus: eldre bygg, lav utnyttelse

Ahus: parkeringshus, nytt, lukket og passiv funksjon

Delområde 2 - stort utviklingspotensial



Ahus: nyere bolig, noe lav utnyttelse

Ahus: enkelt driftsbygg, lav utnyttelse

Ahus: eldre boliger, lav utnyttelse, helhetlig boligområde fra 60-tallet,

Delområde 3 - stort utviklingspotensial



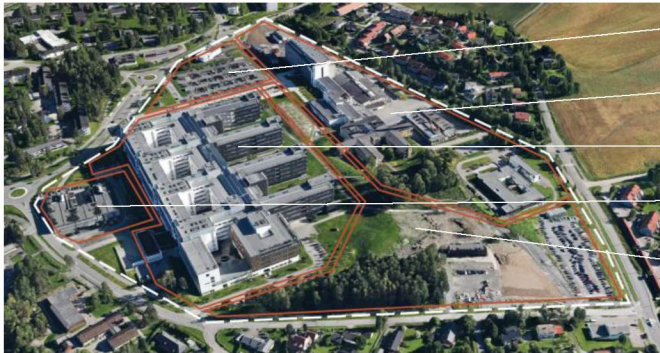
Ahus: eldre boliger (blokk), middels utnyttelse, helhetlig boligområde fra 60-tallet

Ahus: eldre boliger (rekkehus/tomannsbolig), lav utnyttelse, helhetlig boligområde fra 60-tallet (utbyggingsplaner vil medføre riving av enkelte bygg)

Ahus: eldre bygg, lav utnyttelse, planlagt utvidelse

Matbutikk: eldre bygg, lav utnyttelse

Delområde 4 - Lavt/Middels/Stort utviklingspotensial



- Ahus: Flateparkering, lav utnyttelse
- Ahus: Eldre bygg, middels utnyttelse
- Ahus: nyere bygg, høy utnyttelse
- Ahus: eldre bygg, planlagt nybygg
- Ahus: Grøntstruktur/friområde

Delområde 5 og 6 - middels/stort utviklingspotensial



- Ahus: Eldre barnehager, lav utnyttelse, støyutsatt
- AMK: beredskapsbygg og helikopterlandingsplass, lav utnyttelse, planlagt utvidelse

Delområde 7 og 8 - middels utviklingspotensial



- Brannstasjon: eldre bygg, noe lav utnyttelse
- Videregående skole: eldre og nyere bygg, lav utnyttelse, planlagt utvidelse, støyutsatt
- Idrettshall: eldre bygg, planlagt utvidelse

Delområde 4 - Avsatt til grøntstruktur/tjenesteyting i KPA



- Privat eiendom: jordbruksareal, skog. Regulert til grav-/urnelund/friområde park i "Lørenskog grønne sentrum".
- Kirkegård, utvidet i 2021 (eldre foto)

6. Visjon og helhetlig grep

Det er behov for en visjon for Ahus-området, som setter retning for den videre helhetlige utviklingen. En visjon er viktig for å få til:

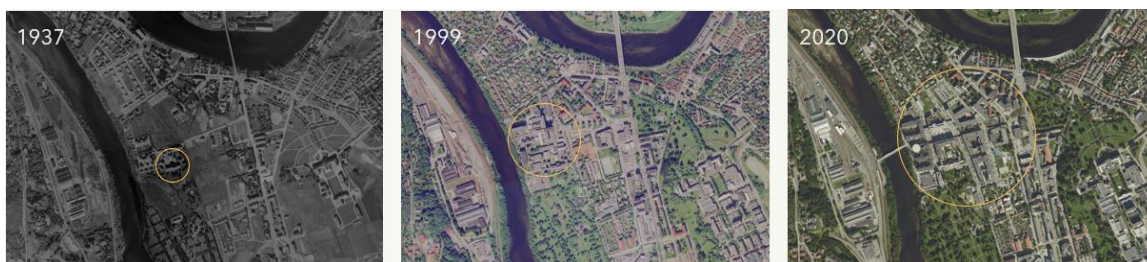
- Langsiktig planlegging
- Fremtidig samarbeid, «Dra i samme retning»
- Følge Lørenskog kommune sine visjoner og mål
- Gi folkevalgt et godt beslutningsgrunnlag for stedsutviklingen

En visjon for Ahus-området skal si noe om hva slags sted dette skal være i fremtiden. Det handler om bl.a. om hvilken rolle området skal ha lokalt, i regionen og nasjonalt. Rollen et område får, eller tar, er sterkt forbundet med hvilke funksjoner det tilrettelegges for, og hvordan området utformes. Den fysiske utformingen av området kan være med å understøtte visjonen, ved å skape steder som tiltrekker seg de menneskene man ønsker at skal bruke området.

6.1. Kan vi inspireres av utviklingen andre sykehusområder har hatt?

For å drøfte hva slags sted Ahus-området skal være i fremtiden, er utviklingen av to andre store sykehus beskrevet. Dette gir et bilde av ulike situasjoner og prioriteringer, som gir ulike type sykehusområder. De to sykehusene er St. Olavs hospital i Trondheim og Sjællands Universitetshospital i Køge (Danmark).

St. Olavs hospital ble bygd på starten av 1900-tallet, på et jorde utenfor Trondheim sentrum. Frem til 90-tallet vokste sykehuset uten en helhetlig plan, samtid som byen vokste rundt sykehuset. På midten av 90-tallet ble det gjennomført en konkurranse for et nytt sykehus, hvor et av de førende premissene var brukerperspektivet og den menneskelige opplevelsen. Gjennom starten av 2000-tallet ble det nye sykehuset bygd i en tett kvartalsstruktur som en del av byen, med fokus på mennesket i byrommene og i alle bygg. Dette har skapt et sykehus som fungerer som en integrert del av byveven med gode byrom og forbindelser for gående og syklende.



Sjællands Universitetssykehus ble bygd på 80-tallet, på et jorde utenfor byen Køge, sør for København. Sykehuset ble bygd med utgangspunkt i et sterkt landskapsgrep, med en grønn ring av trær som danner en markant sirkel rundt selve sykehusbygget. På ortofotoet fra 2018, er den grønne ringe erstattet av parkeringsplasser. I forbindelse med omstrukturering av sykehusvesenet i Danmark, skal sykehuset i Køge utvides til et "supersykehus". Vinnerforslaget for det nye sykehuset, gjeninnfører den grønne ringen som et sterkt landskapelig grep. Den grønne ringen marker sykehusområdet som noe eget som er adskilt fra byen rundt, samtidig som den gir kvaliteter til området som helhet.



Begge disse sykehusområdene har hver sine kvaliteter, enten i kraft av å være en integrert del av byen, eller ved å være knyttet opp mot et grønt landskapelig grep. Hverken det ene eller andre er nødvendigvis riktig for utviklingen av Ahus-området, men det viser at en bevist planlegging, ut fra et helhetlig og langsiktig perspektiv, kan gi området kvaliteter som *et sted*.



St. Olavs hospital, Trondheim

- Kvartalsstruktur og gater
- Opplevs som en del av byen



Sjællands Uni. Sygehus, Køge

- Et tydelig landskapsgrep
- Et solitært bygg

6.2. Hva slags sted skal Ahus-området være, og hva bør være premissene for fremtidig utvikling?

Ahus stod ferdig i begynnelsen av 60-tallet, på et jorde utenfor Lørenskog. Siden da har sykehuset og diverse støttefunksjoner blitt utvidet med en spredt bebyggelse, hvor mer og mer jordbruksareal er bygget ned. Denne utviklingen har foregått uten en helhetlig plan for hele området, og ut fra andre idealer enn det som gjelder i dag. Det store spørsmålet er derfor: Hvordan skal den fremtidige utviklingen av området være og hva slags sted skal Ahus være? Hva skal være premissene for fremtidig utvikling av Ahus-området?

Vi står midt i en klima- og naturmangfoldskrise, og det er økende utfordringer knyttet til folkehelse. Derfor må en helhetlig bærekraftig utvikling legges til grunn for den fremtidige utviklingen av området. Noen viktige prinsipper for å få til dette handler om å bruke de arealene som allerede er tatt i bruk og det handler om å etablere attraktive fysiske omgivelser, hvor det blågrønne spiller en viktig rolle. Illustrasjonene under gir et bilde av utviklingen av området fra 60-tallet frem til nå, og peker på behovet for en helhetlig bærekraftig utvikling.



Helhetlig bærekraftig utvikling

Helhetlig bærekraftig utvikling er et mye brukt begrep, og det tar opp i seg miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Bærekraftig utvikling ses på som å være «løsningen» på globale utfordringer, og det er ingen tvil om at hvordan vi utvikler byene våre har stor betydning.

Når det gjelder utfordringer knyttet til klima og naturmangfold, handler dette om:

- *Tap av naturmangfold*
 - *Bevare og gjenoppbygge natur (bynatur)*
- *Klimagassutslipp og overforbruk av ressurser*
 - *Finne løsninger som reduserer klimagassutslipp og etablere sirkulære løsninger i bygg og uterom*
- *Klimaendringer*
 - *Jobbe med klimatilpassing og skape klimarobuste byer/steder*

I forhold til folkehelse er det bl.a. utfordringer knyttet til sosiale forskjeller, inaktivitet og ensomhet. Fordi Ahus-området er et sykehusområde, er pasienthelse og restitusjon spesielt viktig. Forskning viser at de fysiske omgivelsene påvirker dette, og vi kan jobbe med det ved å fokusere på:

- *Natur/bynatur og rekreasjon*
- *Inkluderende møteplasser*
- *Grønn mobilitet*

Ved å jobbe med å få til en helhetlig utvikling, kan utviklingen av Ahus-området bidra til å dra Lørenskog i en mer bærekraftig retning. Bærekraftig utvikling er et viktig fundament for arbeidet med en visjon for Ahus-området og det skal være premissgivende for hvordan området utvikles.

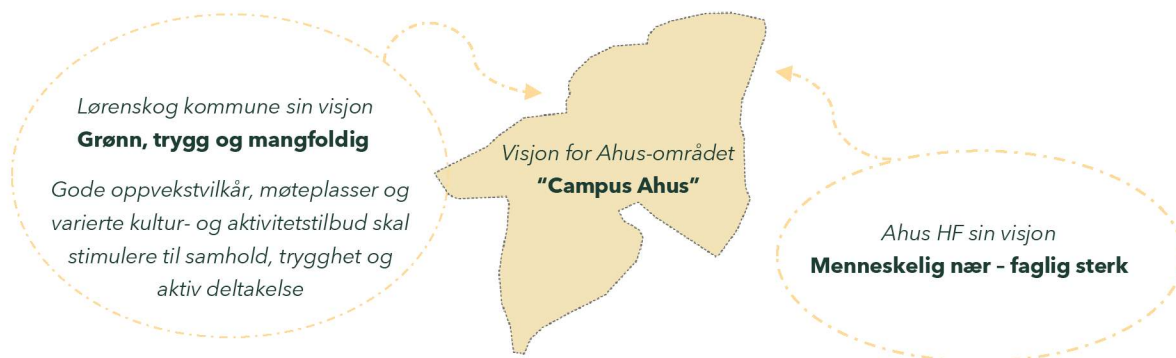
De fire satsningsområdene i kommuneplanen følger opp på FNs bærekraftsmål og viser hva som skal gis særlig prioritet:

- Tilhørighet og fellesskap
- Bokvalitet og inkluderende bomiljø
- Bred ungdomssatsing
- Trygg og miljøvennlig transport

Dette er tematikker som er høyst aktuelle i stedsutvikling og som det fysiske miljøet i stor grad påvirker.

6.3. Forslag til visjon Ahus-området

I arbeidet med Ahus-området, har "Campus Ahus" vært brukt av kommunen som arbeidstittel over flere år. En visjon for Ahus-området skal ta opp i seg ambisjonene Ahus og Lørenskog kommune har, om å utvikle området ved å bygge opp rundt Ahus sin kjernevirksomhet. Visjonen for Campus Ahus skal være med å underbygge Lørenskog kommune og Ahus HF sin visjon, som er:



Det foreslås følgende **Visjon** for Ahus-området:

- Campus Ahus skal være et område som støtter opp under Ahus sin kjernevirksomhet
- Campus Ahus skal være et område som muliggjør sterkt faglig samarbeid og utvikling innenfor forskning, helse og teknologi
- Campus Ahus skal være attraktivt for ansatte, innlagte/besøkende til sykehuset og kommunens innbyggere

Det foreslås følgende **Verdier** som underpunkter til visjonen:

Samlende - Området skal bidra til synergier mellom ulike funksjoner i området og at folk treffes på tvers

Åpent og inviterende - Området skal være attraktivt for folk med et mangfold av gode møteplasser og grønne kvaliteter

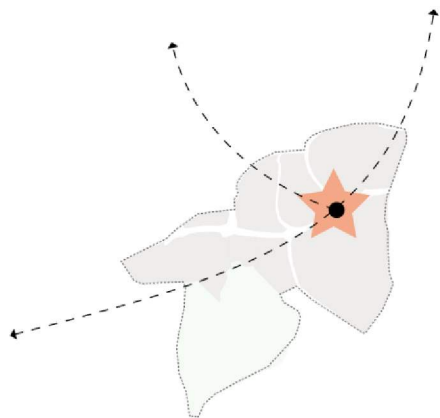
Sammenhengende - Området skal utvikles i sammenheng med omkringliggende områder med attraktive forbindelser for gående og syklende, og med et godt kollektivtilbud

Bærekraftig - Området skal utvikles basert på klima- og miljøvennlige løsninger

Grønn helse - Området skal utvikles med sammenhengende blågrønne strukturer og inkluderende design som setter folkehelse og pasienthelse i fokus

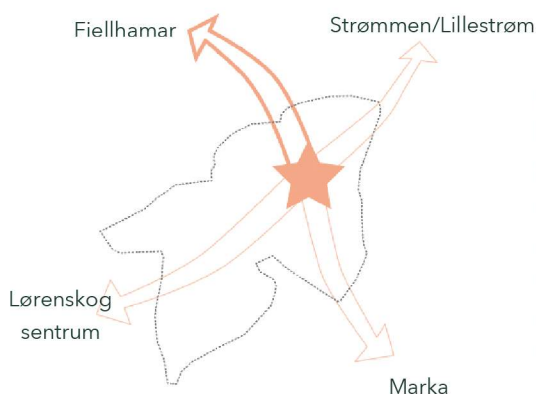
6.4. Prinsipper for videre utvikling av området

På bakgrunn av forslag til visjon og den planfaglige vurderingen av området, anbefales det et sett med prinsipielle utviklingstrekk som bør legges til grunn for videre utvikling:



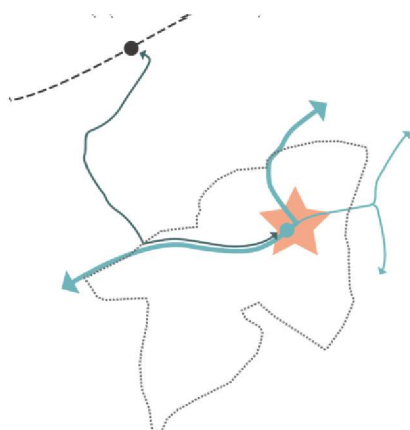
Mobilitet og tyngdepunkt i området

Det bør etableres et tyngdepunkt i området som knytter seg opp til kollektivtilbudet og med nærhet til hovedinngangen til Ahus. Ved dette tyngdepunktet anbefales det å samle utadrettet virksomhet og etablere gode byrom. Dette kan bli et viktig møtested i området.



Koblinger - viktige retninger

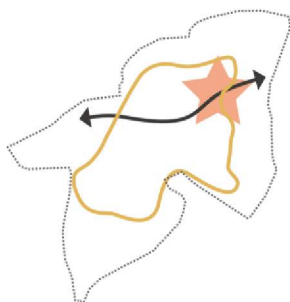
Det er fire hovedretninger det er viktig å skape gode koblinger til for gående og syklende. Det gjelder kobling mot Lørenskog sentrum, Strømmen, marka og Fjellhamar. Koblingen mot Fjellhamar er spesielt viktig fordi dette er et sentrumsområde i sterk utvikling og det er togforbindelse mot Strømmen, Lillestrøm og Oslo.



Grønn mobilitet

Grønn mobilitet skal fremmes i området. Busstilbud på Ahus er viktig, samtidig som det skal tilrettelegges for gående, syklende og andre dele-løsninger / smartmobilitet.

Det må skapes en balanse mellom tilrettelegging for bussens fremkommelighet og tiltak som skaper god tilgjengelighet og attraktive forbindelser for myke trafikanter, spesielt langs med og på tvers av trafikerte veier.



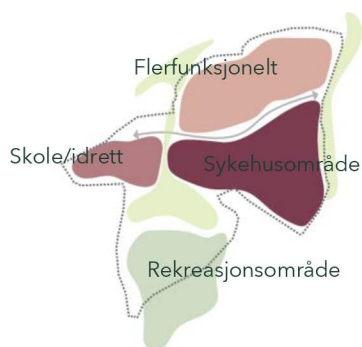
Interne forbindelser og atkomst

Sykehusveien skal opprettholdes som en viktig atkomstvei og beredskapsvei i området. Det anbefales å etablere et sammenhengende nettverk av interne forbindelser for gående og syklende, hvor kvalitet og opplevelse står i fokus.



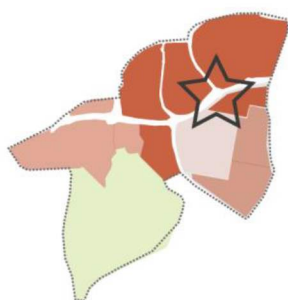
Grøntstruktur

Det anbefales å bevare området i sør (Torshov) som grøntstruktur. Dette er viktig for miljømessig bærekraft og bærekraftig arealbruk, samtidig som dette området er en ressurs med tanke på rekreasjon i nærområdet. Det anbefales å styrke den blågrønne strukturen internt i området for å gjøre området mere robust i møte med varslede klimaendringer.



Funksjonssoner

Området i sørøst videreutvikles som et rendyrket sykehusområde, området i vest videreutvikles som skole/idrett og området i sør fungerer som Ahus-områdets rekreasjonsområde. Området mot nord kan videreutvikles som et flerfunksjonelt område som kan være både sykehus-/helsetjenester, forretning, kontor, barnehage og boliger.



Utviklingspotensial

- Områdene har stort potensiale for utvikling, fordi det er lav utnyttelse der i dag og mye eldre bebyggelse. Utvikling av dette arealet vil bygge opp om tyngdepunktet i området og det vil kunne bidra til en utvikling som styrker koblingen mellom Fjellhamar og Ahus.
- Områdene har et middels potensiale, ved at det er mulighet for noe fortetting og transformasjon.
- Områdene har lite potensiale for utvikling. Her er det høy utnyttelse og nyere bygg.

- Det grønne området i sør anbefales bevart som grøntstruktur. Det vurderes at det er nok areal i den nordlige delen av området til å dekke det som er av kjent arealbehov og også til å ta fremtidige behov de neste tiårene. Det er derfor ikke anbefalt å omdisponere dette arealet til et utbyggingsområde.

6.5. Forslag til helhetlig overordnet grep

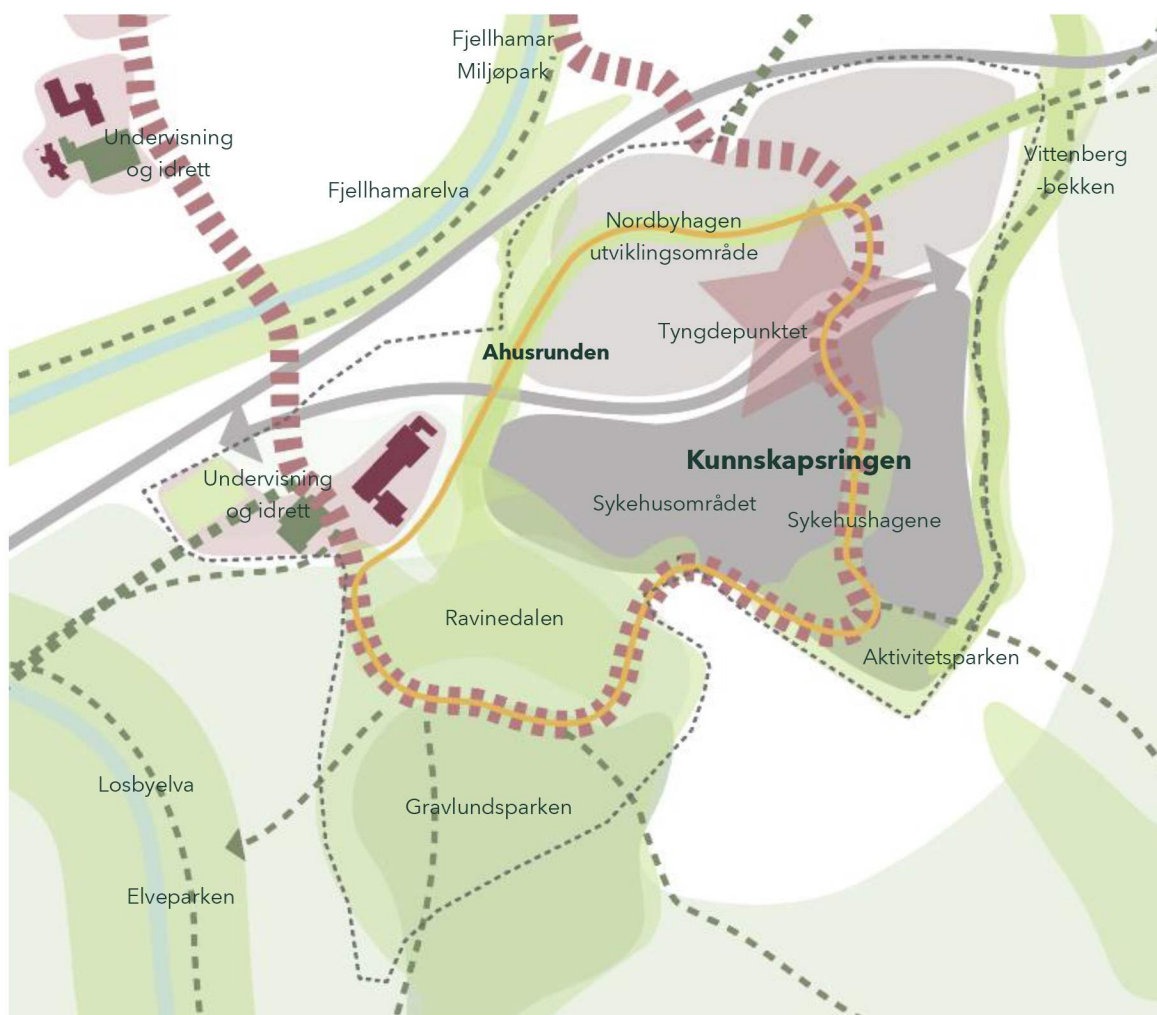


Kunnskapsringen – en visjonsskisse for Campus Åhus

Visjonen for Campus Åhus og utviklingsprinsippene er her omsatt til en visjonsskisse som viser et helhetlig overordnet grep. Kjernen i grepet er "Kunnskapsringen", som binder sammen utviklingsområdene Fjellhamar og Åhus, og styrker koblingen mot Fjellhamar togstasjon. Kunnskapsringen er en attraktiv forbindelse som prioriterer gående og syklende, samtidig som den binder sammen nye og eksisterende møteplasser, skoler, barnehager, idrettsplasser og rekreative områder.

Grepet understøtter utvikling av et nytt tyngdepunkt på Campus Åhus. Her samles fremtidig utadrettet virksomhet, tett knyttet opp til hovedinngangen til Åhus og kollektivholdeplass. Ved å konsentrere utviklingen nordover mot Fjellhamar er det mulig å se for seg at «Campus Åhus» blir en del av bybåndet mellom Lørenskog og Lillestrøm.

Det er mange grønne kvaliteter i området, som det er viktig å bevare og skape forbindelser til. Kunnskapsringen og forbindelsene ut herfra gir tilgang til attraktive rekreasjonsområder som Fjellhamarelva, Losbyelva, Rådhusparken og marka.



Anbefalingskart - bærekraft som premissgiver

Kunnskapsringen gir et bilde av en helhetlig utvikling av Ahus-området, hvor møtesteder, blågrønne strukturer og forbindelser skaper nye kvaliteter i området. Innenfor området, binder kunnskapsringen sammen Lørenskog videregående skole, Gravlundsparken, sykehusområdet med planlagt aktivitetspark og sykehushagene, tyngdepunktet og utbyggingsområdet Nordbyhagen. Grepet bygger opp under ambisjonen om å få til en helhetlig bærekraftig utvikling, med spesielt fokus på miljømessig og sosial bærekraft.

Når områder utvikles med fortetting og økt utnyttelse, er en av konsekvensene at andelen harde flater øker. Dette sammen med klimaendringer, kan gi store utfordringer. Derfor er det viktig å sikre areal som kan bidra til å skape klimarobuste områder.

Det anbefales at Torshov ikke omdisponeres til utbyggingsområde. Utbygging her vil føre til at enda en del av jordbruksarealet og grøntstrukturen i området går tapt. Det anbefales

at det arealet som allerede er tatt i bruk som utbyggingsområde, videreutvikles og optimeres ut fra et helhetlig bærekraftig perspektiv. Dette er et av de viktigste valgene som må tas i området. Det anbefales videre at det etableres nye sammenhengende blågrønne strukturer i området, som vil gjøre området attraktivt, samtidig som de bidrar til klimatilpassing og økt naturmangfold.

Torshov med ravinedalen og Gravlundsparken har verdi og kvalitet som grøntområde og det er Ahus-områdets nærmeste rekreasjonsområde. I tillegg til å bevare Torshov som grøntstruktur, foreslås det å etablere en sammenhengende blågrønn struktur fra ravinedalen og nordover mot Fjellhamarelva. Dette vil bli en viktig lokal flomvei, gi økt naturmangfold lokalt og det vil gi flere kvaliteter til gang-/sykkelveien. Hvis mulig, kan bekker i rør åpnes opp her.

På østsiden langs Vittenbergbekken, foreslås det å styrke denne viktige flomveien ved å utvide grøntstrukturen noe vestover. En bredere randsone med flersjiktet vegetasjon langs bekken bidrar til bedre infiltrasjon i grunn, rensing av vann før det når bekken, det hindrer erosjon og det styrker naturmangfoldet lokalt. I tillegg til fordelene det har for naturen, gir dette også kvaliteter til nærområdet, som turvei og lekeområde.

Det foreslås å etablere en forbindelse på tvers av av Nordbyhagen, som både skal være en attraktiv forbindelse for myke trafikanter og en grønn korridor. Denne tverrforbindelsen fungerer som en intern kobling i Kunnskapsringen, og kalles "Ahusrunden".

Kunnskapsringen og Ahusrunden er viktige grep for å gjøre det lett og attraktivt å gå i området. Dette er bra for den miljømessige bærekraften, og det er bra for den sosiale bærekraften i et folkehelseperspektiv.

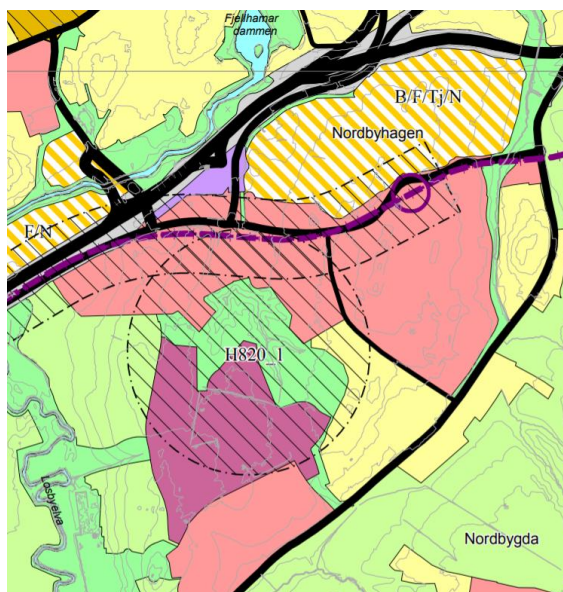
For Ahus sitt pasientperspektiv, er det verdifullt å ha enkel tilgang til "lufteunder" i varierende lengde. Internt på sykehusområdet er det i dag et grøntområde og flere "sykehushager". God forbindelse til Gravlundsparken og Ahusrunden, er en fin utvidelse av rekreasjonsmulighetene i nærområdet til sykehuset. Forskning peker på at nærhet og utsikt til natur kan ha positiv effekt på pasienters liggetid og restitusjon. I tillegg til å være bra for innlagte pasienter, vil rekreasjonsmulighetene i området komme ansatt, pårørende og naboer til gode.

Kunnskapsringen er et grep som skal gjøre det mulig å leve opp til verdiene **samlende, åpent og inviterende, sammenhengende, bærekraftig og grønn helse.**

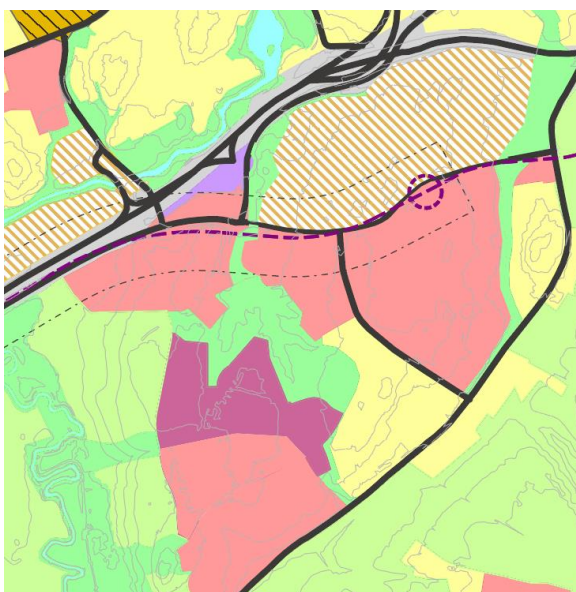
7. Innspill til gjeldende arealdel

7.1. Kommuneplankart – Arealbruk

Gjeldende kommuneplankart



Forslag til endringer i kommuneplankartet



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Nåværende	Fremtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Tjenesteyting
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Grav- og urneland og park
		Boligbebyggelse/tjenesteyting
		Boligbebyggelse/næringsbebyggelse
		Boligbebyggelse/forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse
		Boligbebyggelse/tjenesteyting/idrettsanlegg
		Forretning (plasskrevende varer)/næringsbebyggelse
		Forretning (plasskrevende varer)/tjenesteyting/næringsbebyggelse
		Forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse

INFRASTRUKTUR - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

Nåværende	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR

Nåværende	
	Grønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT

Nåværende	
	Landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSØNE

Nåværende	
	Drikkevann
	Friluftsområde

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

Nåværende	Fremtidig	
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging for regulering etter PBL
		Andre sikringsoner
		Gjennomføringsone - krav om felles planlegging
		Omforming (avgrensning ikke endelig fastsatt)
		Planens bregrensning
		Grense for arealformål
		Båndleggingsgrense
		Gjennomføringsgrense
		Sikringsonegrense
		Fjernvei
		Hovedvei
		Samlevei
		Adkomstvei
		Jernbane
		Mulig T-banetrasé (ikke juridisk)
		Mulig T-banestasjon (ikke juridisk)
		Markagrensa

Vurderinger knyttet til formålet grøntstruktur:

Det anbefales å sikre/utvide grøntdrag for å ta hensyn til flomveier og styrke lokalt naturmangfold. Minimum bredde for grøntdrag bør være 15 m. Dette vil gi grøntdraget verdi som økologisk korridor, det gir plass til lokal åpen overvannshåndtering og det vil skape nærmiljøkvaliteter.

Vurderinger knyttet til andre formål:

Arealformålet nord og sør for Sykehusveien er justert slik at de følger eksisterende vei, Sykehusveien. Dette gir et klarere skille mellom ønsket utvikling på nord- og sørsiden av Sykehusveien.

Veilinjen som markerer Sykehusveien er rettet ut ved rundkjøringene ved Ahus og følger senterlinje i veien.

Deler av areal til fremtidig "Grav- og urnelund og park" i sør er satt som "Nåværende tjenesteyting", dette arealet er opparbeidet iht. Regulering.

Vurderinger knyttet til hensynssoner:

Hensynssone H820_1 (Omformingsområde) er tatt ut av planen. (se også kap. 7.3.1 og 7.3.2)

Det er ikke foreslått endringer av hensynssone H190 (andre sikringssoner) som angir sone for mulig t-banetrase. Det er heller ikke lagt inn hensynssone for trase til superbuss. Dette må vurderes helhetlig i Lørenskog kommune, se også kap. 7.3.

7.2. Temakart

7.2.1. Avgrensning av retningslinjeområde

Endringer av avgrensningen mot nord (1):

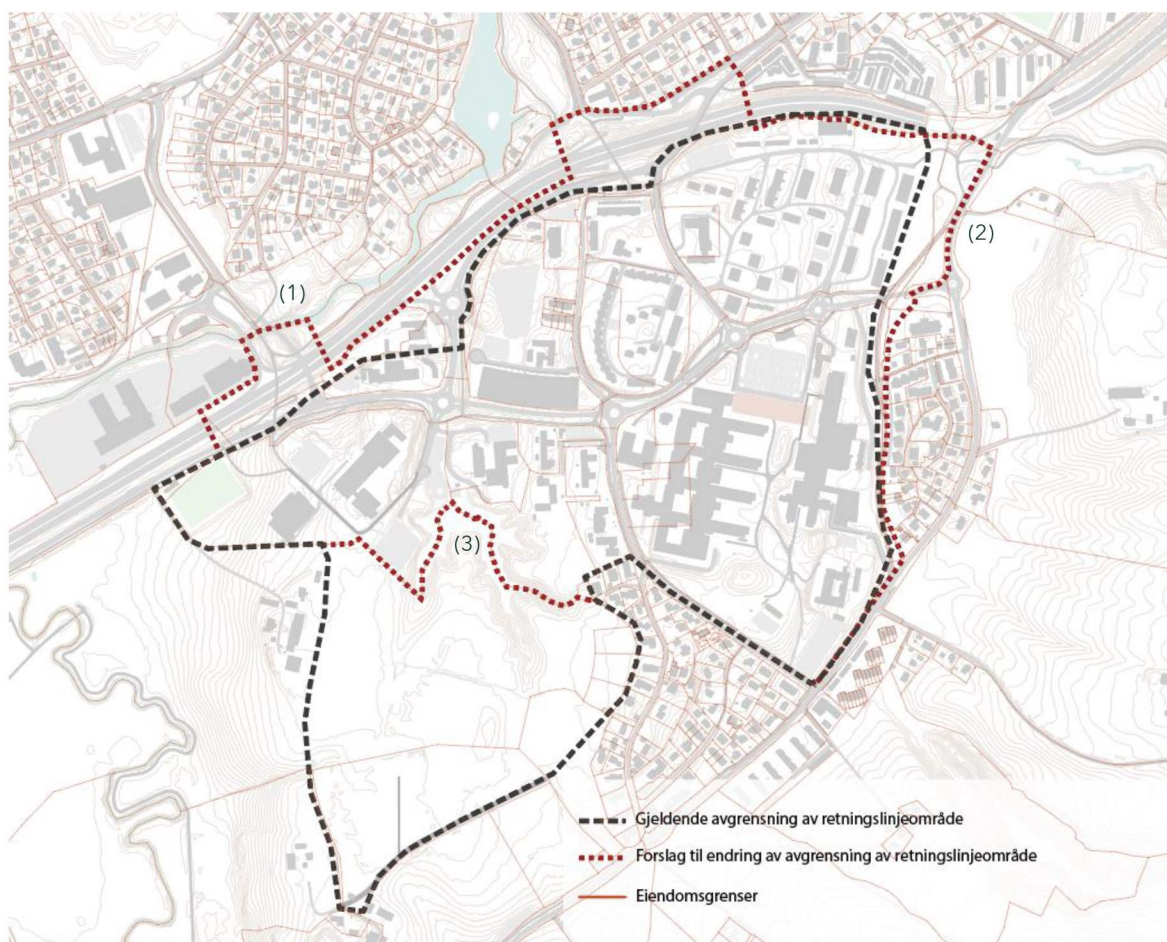
- Circle K inkluderes - viktig som en del av områdets tekniske infrastruktur
- Gangbroene over RV159 og tilstøtende areal inkluderes -kobling mot Fjellhamar

Endringer av avgrensningen mot øst (2):

- Grøntstruktur ved Vittenbergbekken inkluderes - område med viktig flomvei, behov for sikring av denne

Endring av avgrensning mot sør (3):

- Torshov tas ut av retningslinjeområdet - området opprettholdes som grøntstruktur og tjenesteyting, det anbefales ikke at dette arealet omdisponeres til utbyggingsareal



7.2.2. Grøntstruktur



Gjeldende temaplan for grønstruktur

TEGNFORKLARING

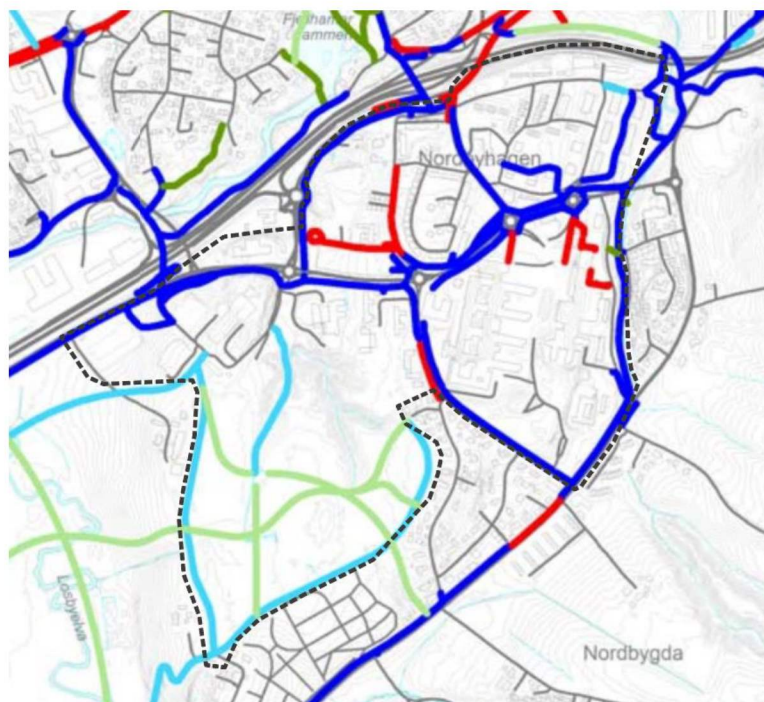
- Naturtype - svært viktige og viktige
- Vassdragsforvaltning klasse I
- Grøntstruktur
- LNFR-areal hvor landbruk er dominerende
- Viktige turdrag
- Viktige turdrag som trenger sikring
- Markagrensa
- Naturområde - Marka



Forslag til endringer

- 1) Legg inn nytt grøntdrag mellom Torshov/ravinedalen og Rv159 som "Grøntstruktur"
- 2) Legg inn utvidet grøntdrag langs Vittenbergbekken som "Grøntstruktur"
- 3) Marker eksisterende gang-/sykkelveg fra Kloppavegen over Strømsveien mot Lørenskog Videregående skole og gang-/sykkelveg langs Vittenbergbekken fra Gamleveien til Strømsveien som "Gang-/sykkelveg - nåværende"
- 4) Legg inn framtidig gang-sykkelveg fra Lørenskog Videregående skole til Gamleveien som "Gang-/sykkelveg - framtidig"

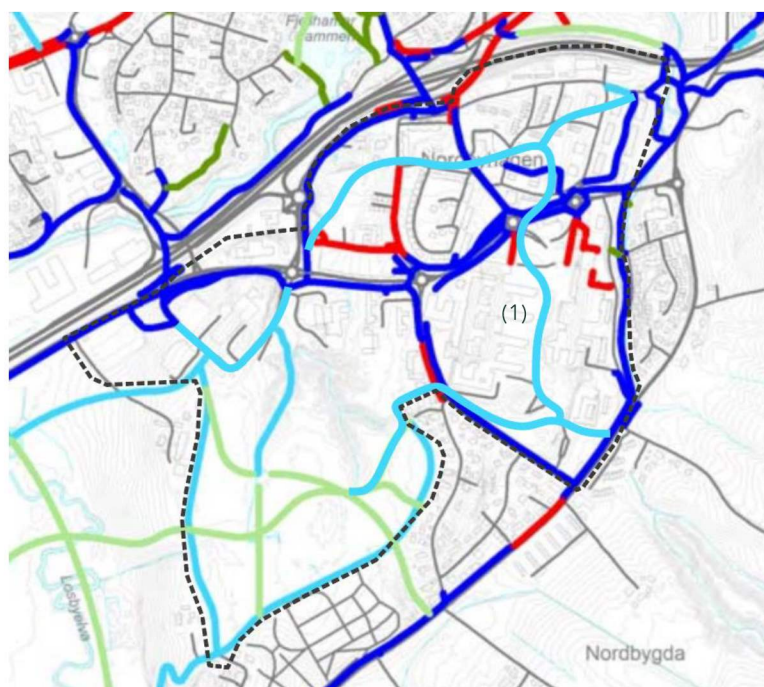
7.2.3. Gangveier og turveier



Gjeldende temaplan for grøntstruktur

TEGNFORKLARING

- Gang-/sykkelvei - nåværende
- Gang-/sykkelvei - framtidig
- Fortau - nåværende
- Fortau - framtidig
- Turvei / tursti - nåværende
- Turvei / tursti - framtidig
- Markagrensa



Forslag til endringer

- 1) Legg inn ny forbindelse som følger "Kunnskapsringen/Ahusrunden" som "Gang-/sykkelveg - framtidig"

Det er ikke vurdert om noen av linjene i gjeldende temakart bør tas ut.

7.3. Bestemmelser og retningslinjer

Det er foreslått noen endringer i arealplankartet til det pågående revisjonen. Disse er beskrevet i kap. 7.1-3. I hovedtrekk er det:

- justering av grense for retningslinjeområde
- ta ut hensynssone H820
- justeringer av grenser for noen gjennomgående tema (grønt, gang/sykkel)
- noen justeringer av formålsgrenser

Disse endringene baserer seg på en anbefaling om visjon og helhet som beskrevet i kapittel 6. Gitt dette arbeidets korte tidsrom, har det ikke vært anledning til å forankre disse anbefalingene hos aktørene. Hensikten med overordnede visjoner er å sikre at aktørene gjennom enkeltutbygginger trekker i samme retning, og det er derfor viktig at slike overordnede visjoner er godt forankret. Den foreslåtte visjon og helhet i kap. 6 avviker ikke mye fra gjeldende arealstrategi i kommuneplanen, men det anbefales likevel at det i det videre arbeidet med revisjonen av kommuneplanens arealdel arbeides noe mer med detaljering og forankring av visjonen for Ahus-området. Justeringer eller endringer i visjonen kan også gi endringer i det som er anbefalt som konkrete endringer i både plankartet, bestemmelser og retningslinjer.

I det videre er det tatt utgangspunkt i gjeldende kommuneplan «Del 3 planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer», og kommet med noen konkrete anbefalinger til justeringer knyttet til Ahus-området basert på arbeidet i denne rapporten.

7.3.1. Innspill til kap.1 "Planbeskrivelsen"

1.1 Arealstrategi

I gjeldende kommuneplan står det: *«Nordbyhagen / A-hus utvikles som «campus»-område for kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet. Området utvikles også med nærsenterfunksjoner og boliger»*

Dette ansees som en god strategi, men det foreslås å utvide med følgende: *«Området skal i størst mulig grad orienteres mot Fjellhamar og videre utbygging skal i hovedsak foregå som en kvalitativ utvikling av eksisterende områder.»*

Intensjonen med dette er altså at man i størst mulig grad fortetter og videreutvikler allerede utbygde områder fremfor ytterligere nedbygging av grønt- og

naturområder. Arealet innenfor det nye anbefalte regningslinjeområdet vil være tilstrekkelig til å dekke utbyggingsbehovet som er identifisert for aktørene i området i overskuelig fremtid.

1.2 T-bane

I gjeldene plan står «... det er lagt inn trasé for T-bane til Ahus, med forlengelse videre mot Lillestrøm. Det er angitt hensynssone i en bredde på 200 meter langs traséen hvor det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre framføringen av en T-bane.. » og videre «Traséen fra Ahus videre mot Skedsmo grense har ikke fått begrensninger gjennom hensynssone, da dette antas å være en forlengelse som ligger noe lenger fram i tid.»

Gjennom Vikens innspill til reguleringsplanen for Felt 1 oppfatter vi dem til at de ønsker å opprettholde hensynssonen på 200m. Dette vil imidlertid trolig føre til at de planlagte byggene må endres. Dersom et belte på 200 meter båndlegges uten videre avklaringer, kan det føre til en lite effektiv arealutnyttelse og en utbygging man kanskje ikke ønsker på lang sikt, dersom T-banen likevel ikke kommer. Spesielt rundt felt A1 der det er et tyngdepunkt og bebyggelsen der bør bidra til å gi gode byrom.

Gjennom arbeidet med denne mulighetsstudien er det avdekket stor usikkerhet knyttet til fremtidig kollektivløsning. Det er ikke avklart om det skal satses på superbuss eller T-bane, og utredningsarbeidet har kommet svært kort. Det er antydning noen aktuelle traséer for både superbuss og T-bane, men igjen med betydelig usikkerhet. Gitt så stor usikkerhet ville det heller vært hensiktsmessig å legge inn ordinære byggegrenser langs veiene, men på en annen side gir det også et uheldig signal dersom kommunen velger å ta ut hensynssonen igjen. Ahus ønsker også en T-bane, med stasjon tilknyttet hovedbygningen.

Hva som legges inn av hensynssoner for en mulig kommende T-banetrasé er i stor grad et politisk spørsmål som kommunen selv må ta stilling til. Dette gjelder heller ikke bare Ahus-området. Eventuell t-bane trasé og/eller andre kollektivtraséer må koordineres med en helhetlig kollektivplan for resten av kommunen.

1.3 Retningslinjeområder

I gjeldende kommuneplan står: «...utvides ved at det defineres fem retningslinjeområder; Sentralområdet, Fjellhamar, Ødegården, Visperud og Ahus/Nordbyhagen/Torshov.»

I rapporten er det argumentert for en justering av grensen for retningslinjeområdet og det foreslås at teksten over endres til «....og Ahus/Nordbyhagen.» Hensikten med retningslinjeområder er å se en sammenheng i et område før man bygge ut enkeltvis. Det nye retningslinjeområdet foreslått her, kan også betraktes som et utbyggingsområde for Ahus/Nordbyhagen. Dette betyr også at utvidelsen av gravplassen og sikring av grøntområder på Torshov kan sees på som et eget tema uavhengig av en form for helhetsplan for Ahus/Nordbyhagen.

1.4 Uformelle planverktøy

Dette er et viktig tema for videre prosess på Ahus-området. Gjennom arbeidet er det avdekket noen konkrete utbyggingsplaner, men mye utbygging er det knyttet usikkerhet til og vil skje frem i tid. Det foreligger også en reguleringsplan for Ahus-området fra 2001, og det vil trolig ikke være hensiktsmessig å lage en ny områderegulering med bakgrunn i det man vet i dag. En form for «uformell» plan kan derimot være nyttig. Dette er mer konkretisert under «§22 Retningslinjer for angitte områder»

1.6 Formålsendringer

I gjeldende plan står: *«Området nord for Ahus lå tidligere som rent boligområde i kommuneplanen. Dette området har nå fått blandet formål bolig/forretning/tjenesteyting/næring. Dette gjør at reguleringsplan for området er i tråd med kommuneplanen. Næringsformålet er nytt for området og vil kunne vurderes ved en framtidig omregulering»*

I kapittel «6.3. Forslag til visjon Ahus-området» er det anbefalt en oppdeling av området basert på funksjoner. Området nord for Sykehusveien anbefales fortsatt avsatt til blandet formål bolig/forretning/tjenesteyting/næring. Området sør for veien anbefales fortsatt avsatt som offentlig eller privat tjenesteyting, men at det deles i to. Vest for det nye grønt draget er intensjonen at det skal være brannstasjon/skole/idrett, mens øst for det er intensjonen at det skal være sykehusoperative funksjoner. Slike underformål kan tas med i videre planlegging, men behøver ikke påvirke bestemmelser om arealformål i kommuneplanen. Området for bensinstasjonen opprettholdes om næringsbebyggelse, mens området sør for Ahus også anbefales oppretthold som i dag.

Gitt en slik tydeligere funksjonsinndeling av områdene, bør også barnehagen som ligger syd for Sykehusveien i dag på sikt vurderes flyttet til området nord for veien. En eventuell utviding av Luftambulansen vil også fremskynde en slik vurdering.

Formålsgrensene er justert noe iht. kap. 7.1, men det foreslås altså ingen formålsendring annet enn at det sikres et utvidet og nytt grønt drag. Ny tekst under «1.6 Formålsendringer» kan dermed være: *«I området rundt Ahus/Nordbyhagen/Torshov foreslås i hovedtrekk en videreføring av gjeldende formål. Det foreslås avsatt noe ny grønnstruktur for å sikre en grønn forbindelse nord-syd. Ytterligere detaljering av formål må avklares i videre reguleringsplaner.*

1.7 Mulig omformingsområde

Hele dette kapittelet i gjeldende plan omhandler arealet sør for Ahus. Bakgrunnen for at dette «omformingsområdet» (H820_1) er med i kommuneplanen er innspill fra private utbyggingsinteresser. I gjeldende tekst står blant annet *«En eventuell omdisponering av området vil være i strid med arealstrategien, da det bryter med tettstedsavgrensningen og innebærer at grøntområder omdisponeres til utbyggingsformål. Begrunnelsen for likevel å sette døra på gløtt for utbygging i det aktuelle området er å bygge opp under arealstrategiens mål om knutepunktsutvikling med fokus på sykehusrelatert næring rundt Ahus.»*

I rapporten er det argumentert for at utviklingen av Ahus-området bør foregå mot Fjellhamar og at eksisterende grøntområder ikke bør bygges ned. Det er derfor foreslått at hele omformingsområdet tas ut. Enkelte av funksjonene som er foreslått av den private utbyggeren er funksjoner som er innenfor privat offentlig tjenesteyting, og vil dermed kunne innplasseres i areal avsatt til dette. Dersom det er felles enighet om at slike funksjoner bør etableres i området, bør de lokaliseres som en kvalitativ fortetting på allerede utbygde arealer, selv om det der er en annen eiendomssituasjon. Ahus har imidlertid ikke oppgitt slike funksjoner som spesielle arealbehov.

Det foreslås at hele kap 1.7 tas ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

1.8 Nærmere om de ulike arealformålene

Under dette kapittelet står blant annet *«På Skårer Øst og Nordbyhagen så inngår etablerte boligområder i kombinerte formål. Bestemmelsene for boligområder gjelder likevel for boligdelen av disse områdene.»* og *«Områdene for tjenesteyting omfatter både offentlig og privat tjenesteyting og kan være eksempelvis barnehage, undervisning, institusjon, forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse, sykehus, helseinstitusjoner, administrasjon eller konsulentvirksomhet»*

Jf. Kap 1.6, så foreslås ingen stor endring av dette. Det ligger i visjonsanbefalingen en intensjon om en tydeligere inndeling av området etter funksjoner, men dette bør utvikles i videre planlegging av området. Formålene i gjeldende kommuneplan er svært fleksible og kan videreføres.

7.3.2. Innspill til kap.2 "Bestemmelser og retningslinjer"

§5 Krav til infrastruktur / 5.4. Avkjørsler

Sykehusveien er rødt i gjeldende kommuneplan, noe som innebærer «Meget streng holdning» til avkjørsler, og at veien i prinsippet skal være avkjørselsfri. Gitt anbefalingen om en form for kvalitativ fortetting i området, er det vurdert om veien burde vært nedprioritert. Det vurderes imidlertid som hensiktsmessig å opprettholde rødt nivå på grunn av Ahus sin rolle som akutt sykehus, og mange utrykningskjøretøy fra både sykehuset og brannstasjonen.

§6 Rekkefølgekrav / 6.2. Ahus/Nordbyhagen

I gjeldende plan står det: *«Før det kan settes i gang regulering innenfor retningslinjeområde for Ahus/Nordbyhagen, skal det utarbeides en helhetlig plan for området som angir områdets hovedstruktur, inkludert hovedgate- og veinett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, samt siktlinjer og andre forhold som kommunen finner nødvendig.»*

Dette innebærer blant annet at reguleringsplanen for felt A1 etter bestemmelsene ikke kan settes i gang, dersom det ikke er gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen. Denne bestemmelsen antyder også at reguleringsplanen fra 2001 i prinsippet ikke anerkjennes som en tilstrekkelig helhetlig plan, eller at den ansees som utdatert.

Foreliggende mulighetsstudie (denne rapporten) kan betraktes som en start på et slik arbeid, men er først og fremst et innspill til revisjon av arealdelen og altså ikke en «helhetlig plan». Gjennom arbeidet er det ikke avdekket noen motforestillinger til beskrivelsen av funksjoner og formål slik den er fremstilt i gjeldende arealstrategi i kommuneplanen. Det anbefales imidlertid at denne bør detaljeres og tydeliggjøres som en felles visjon for aktørene i området. Prinsipper for den konkrete fysiske utformingen av området er i liten grad drøftet og det er derfor også større usikkerhet knyttet til forankring av denne. Teksten i gjeldende plan virker fortsatt hensiktsmessig. Det anbefales derfor at

teksten beholdes, men at det spesifiseres mer i §22.5 hva en slik plan skal være og inneholde.

§12 Hensynssoner / 12.1. Sikringssone

Tekst i gjeldene plan må vurderes jf. overordnet vurdering om sikringssone for eventuell trasé for T-banen: *«Innenfor sone H190_1 tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre framføring av t-bane».*

Kommunen må vurdere både T-bane trasé (inkl. H190_1) og eventuell trasé for superbuss i sammenheng med hele kommunen og hva som legges inn i kommuneplanen andre steder. I denne sammenheng bør det også vurderes om det skal legges inn en sikringssone for Superbuss. Dersom kommunen velger å ta bort H190_1, bør det likevel vurderes om noe areal rundt et mulig «hovedstoppested» / tyngdepunkt bør sikres. vurderes.

Dersom kommunen ønsker å opprettholde en sikringssone tilsvarende dagens, anbefales det at teksten suppleres med *«Det tillates etablering av grønt og trær i sikringssonen».*

12.3. Omforming (avgrensning ikke endelig fastsatt)

I dagens plan står: *«Området kan vurderes som område for sykehusrelatert, arbeidsplassintensiv næringsutvikling. Det må vektlegges sammenheng med sykehusområdet, ivaretagelse av landskaps- og naturverdier og gangavstand til t-banestasjon. Nødvendige arealer for gravlund og seremonibygge må enten videreføres i området eller det må skaffes til veie erstatningsareal.»*

Det antas at dette gjelder H820_1. Gitt tidligere anbefalinger om å ta ut dette området og endre grensen for Retningslinjeområdet, anbefales at hele dette punktet tas ut.

§16 Forretning

I dagens plan står *«Detaljhandel tillates kun innenfor avgrensningen av retningslinjeområdene for Visperud, Lørenskog Sentralområde, Lørenskog stasjon/Ødegården, Fjellhamar og Ahus/Nordbyhagen, der dette er i tråd med arealformålet, og ellers der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan.»*

Det anbefales følgende tillegg: *«Eventuell ny detaljhandel i Ahus/Nordbyhagen skal lokaliseres mot tyngdepunktet.*

§22 Retningslinjer for angitte områder 22.5 Ahus/Nordbyhagen/Torshov

Gitt tidligere anbefalinger anbefales at overskriften endres til *22.5 Ahus/Nordbyhagen*, altså at Torshov tas ut.

Tekst i gjeldene plan er: *«Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng. Det skal utarbeides en helhetlig plan for videreutvikling av området, som angir områdets hovedstruktur, inkludert gatenett, gangs- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, markeringspunkter og omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom. Bruk av områdeplaner skal vurderes.*

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg og ligge sentralt i området rundt framtidig t-banestasjon.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til framtidig t-banestasjon.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer.

Det skal legges vekt på trafiksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.»

Teksten er i stor grad i tråd med anbefalingene i denne rapporten. Det foreslås dog noen justeringer, mens hovedendringen er at det anbefales bruk av veiledende plan for offentlige rom (VPOR), fremfor en ny juridisk bindende områderegulering. Begrunnelsen for denne anbefalingen at det i området er flere aktører med svært ulike tidsperspektiver og utbyggingsbehov, samt flere aspekter med stor usikkerhet, eksempelvis T-banen. Det vil fortsatt være krav om detaljreguleringer for hvert enkelt utbyggingsprosjekt, men det bør i tillegg vurderes om det bør kreves områderegulering for noen av delområdene, eksempelvis hele området nord for Sykehusveien. Videre reguleringsarbeid må uansett bygge på retningslinjene i VPOR og oppdatert kunnskap.

En VPOR gir svakere styringsgrunnlag for kommunen enn en juridisk bindende reguleringsplan, men den gir større fleksibilitet. Dersom kommunen velger å utarbeide en

VPOR er det derfor viktig at den forankres godt, og at både politikere og aktører i området får et eierskap til den.

Det anbefales følgende nye tekst:

«Utbygging i området skal gjennomføres i form av prosjekter som ses i sammenheng. Jf. §6.2 skal det utarbeides en helhetlig plan for området før nye reguleringsplaner kan starte opp. En slik helhetlig plan skal utformes som en Veiledende Plan for Offentlige Rom (VPOR). Denne planen skal beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen som områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, gangs- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser, markeringspunkter og omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom. Det skal også angis retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting, samt for lokalisering av ulike formål innenfor areal avsatt som Blandet formål. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene gitt i VPOR og nedfelles i detaljreguleringer.

Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking. Der boliger planlegges i første etasje kan det etableres forhager.

Handel og andre publikumsrettede virksomheter i området skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg og ligge sentralt i området rundt framtidig holdeplass for superbuss eller t-banestasjon. Området rundt denne holdeplass/stasjon skal utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser.

Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og gange som transportform lokalt. Det skal legges spesielt stor vekt på god tilgang til framtidig hovedholdeplass/stasjon, samt forbindelser til Fjellhamar.

All utbygging skal forgå med sikte på en kvalitativ fortetting av eksisterende områder.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafiksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.»

