



Klassering: GBNR-113/1  
Arkivsak: 20/3769/4  
Saksbehandler: Ivar Vestervik  
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	050/20	25.06.2020

## Gnr. 113, Bnr. 1, Hagasvingen - Dispensasjon for midlertidig kontorbygg

### Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan/detaljreguleringsplan for etablering av et midlertidig kontorbygg på gnr. 113 bnr. 1 som omsøkt, vist med prinsipiell plassering på vedlagte utomhusplan.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Dispensasjonen gjøres midlertidig og gjelder til og med 31. desember 2024.
- Ved dispensasjonstidens utløp skal bygningen fjernes uten unødvendig opphold og området istandsettes som et grøntområde så snart årstiden tillater det.
- Plasseringen som er vist i søknaden anses å være veiledende på den måten at det kan gjøres justeringer av plassering, oppdeling, retning og lignende i forbindelse med søknad om tiltak.

### Sammendrag:

For å håndtere behov for økt pasientkapasitet på Akershus Universitetssykehus HF (Ahus), søkes det om dispensasjon for etablering av en midlertidig kontorpaviljong på et ubebygget areal mellom Hagasvingen 15 og 19. Paviljongen skal erstatte kontorlokaler i eksisterende bebyggelse, som skal tas i bruk til pasientbehandling, fram til permanent kontorbygg er ferdigstilt. Det er søkt om midlertidig dispensasjon fram til 2025.

Rådmannen anbefaler at søknaden godkjennes på vilkår.

### Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra plankrav i forbindelse med oppføring av midlertidig kontorlokale - gnr 113 bnr 1

Underlagsnotat til søknad om dispensasjon fra plankrav i forbindelse med oppføring av paviljong for midlertidig kontorlokale - gnr 113 bnr 1

2020.06.08 Midlertidig kontorpaviljong utomhusplan

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i saken.

### Tidligere behandlinger:

Ingen.

## **Saksopplysninger:**

### Bakgrunn

Akershus Universitetssykehus HF (Ahus) har behov for å gjøre omdisponeringer i eksisterende bygningsmasse for å tilrettelegge for flere sengeplasser og økt kapasitet for poliklinisk behandling. På kort sikt er det behov for å frigjøre arealer som i dag brukes til kontorformål slik at disse kan tas i bruk til pasientbehandling.

Ahus ønsker å tømme tredje etasje i Nye Nord-bygget høsten 2020 for å starte ombygging til poliklinikk. Dette gir behov for en umiddelbar ny lokalisering av 120 kontorarbeidsplasser. Dette ønskes plassert i en midlertidig kontorpaviljong (heretter omtalt som paviljongen) mellom Hagasvingen 15 og 19.

Ahus har startet planlegging av et nytt permanent bygg som primært skal huse administrative funksjoner og erstatte midlertidige lokaler i flere eldre paviljonger, samt paviljongen det nå søkes dispensasjon for. Dette vil tidligst kunne tas i bruk i 2024.

### Tiltaket

Paviljongen ønskes plassert mellom Hagasvingen 15 og 19. Den vil være på 1500 m<sup>2</sup> fordelt på to-tre etasjer, det vil si en grunnflate på inntil 750 m<sup>2</sup>. Søker opplyser at det er søkt om to-tre etasjer fordi dette må tilpasses leverandørens modulsystem. Søker har også opplyst om at den viste plasseringen er prinsipiell, og at endelig plassering på tomten og detaljer rundt utforming avklares i rammesøknad som utarbeides av leverandøren.

Adkomst blir fra Hagasvingen. Det vil ikke bli satt av parkeringsarealer utover noen reserverte parkeringsplasser for forflyttingshemmede (HC-parkeringsplasser).

Det er søkt om midlertidig dispensasjon i fem år, fram til 2025.

### Planstatus

Arealet ligger innenfor felt C i reguleringsplan 35-2-01, Sentralsykehuset i Akershus, vedtatt 7. mars 2003. I henhold til § 4.1 a) i bestemmelsene kan det ikke gis byggetillatelse i området før det er utarbeidet en bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan har samme juridiske status som en reguleringsplan, men er nå utgått som plantype. Etter at ny plan- og bygningslov ble vedtatt i 2008 skal krav om bebyggelsesplan forstås som krav om detaljreguleringsplan.

### Eierforhold

Ahus eier den aktuelle eiendommen.

### Merknader

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet. Det har ikke kommet merknader.

Saken er ikke vurdert å omfatte overordnede myndigheters saksområder og er derfor ikke sendt på høring.

## **Vurdering:**

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene.

Hensikten med bestemmelsen om bebyggelsesplan for feltet er å fastsette mer detaljerte

rammer for utviklingen av området enn det som ligger i gjeldende reguleringsplan, som er en overordnet plan for området.

Da tiltaket er midlertidig anses det ikke å legge føringer for videre planlegging i området. Med henvisning til at det ikke er satt i gang planarbeid for feltet, anses det lite sannsynlig at en annen utbygging vil være aktuelt i den midlertidige perioden. En midlertidig paviljong som omsøkt vil dermed ikke være til hinder for ønsket utvikling i området på lang sikt.

Plankravet skal samtidig bidra til forutsigbarhet knyttet til utnyttelsen av området og at utbygging skjer i henhold til en plan med de prosess-, medvirknings- og utredningskrav som gjelder for reguleringsplaner. Å ta i bruk området til diverse midlertidige bygg i påvente av en permanent utbygging vil derfor være i strid med hensikten med plankravet. Rådmannen mener likevel det kan vurderes at omsøkte tiltak ikke i vesentlig grad vil tilsidesette hensikten med plankravet. Rådmannen kan heller ikke se at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Området rundt Ahus har flere midlertidige bygninger. Dette er uheldig av hensyn til en forutsigbar arealforvaltning og fordi det medfører at området ikke framstår slik det burde i henhold til føringene i gjeldende planer, og intensjonene med disse. At Ahus ser seg nødt til å etablere flere midlertidige bygg forsterker dette.

Rådmannen ser samtidig at situasjonen for sykehuset er utfordrende og mener de tungtveiende samfunnsmessige interessene knyttet til kapasitet for å håndtere pasientmengden, taler for å gi dispensasjon.

Selv om kontorfunksjonene i teorien antakelig kunne vært plassert i ledige kontorlokaler andre steder i distriktet, ser rådmannen at hensynet til en effektiv drift tilsier plassering med nærhet til sykehuset.

Da det ikke er planlagt parkering av betydning i tilknytning til paviljongen, antar rådmannen at tiltaket i beskjeden grad vil medføre økt trafikk i Hagasvingen, og at det slik sett ikke vil medføre betydelige trafikkmessige ulemper.

Med henvisning til at tiltaket er midlertidig og at det er satt i gang planlegging av en permanent plassering av funksjonene, mener rådmannen at fordelene kan anses å være klart større enn ulempene. Det må samtidig forutsettes at paviljongen straks fjernes ved dispensasjonstidens utløp.

Rådmannen mener sykehusområdet i altfor stor grad har vært preget av midlertidige bygg etter ferdigstillingen av «nye» Ahus i 2008. Det er uheldig for området at det blir behov for flere slike midlertidige løsninger. Samtidig mener rådmannen det er viktig å legge til rette for at sykehuset kan utføre sine oppgaver på en best mulig måte. Da vilkårene for å gi dispensasjon vurderes å være til stede, anbefaler rådmannen derfor å gi dispensasjon som omsøkt. Rådmannen vil likevel understreke behovet for en langsiktig og helhetlig planlegging av området slik at sykehusets behov i framtida kan ivaretas ved permanente løsninger innenfor rammene av vedtatte planer.

Det aktuelle området framstår i dag som en grusbeltet plass og har blitt benyttet til riggområde i forbindelse med en annen utbygging, men det var opprinnelig et grøntområde for et par år siden. Rådmannen finner det derfor naturlig å sette som vilkår at området reetableres som et grøntområde når paviljongen er fjernet.

Rådmannen foreslår å presisere i vedtaket at det kan gjøres tilpasninger i forbindelse med byggesaksbehandlingen for å oppnå en best mulig tilpasning på tomten.

### Konklusjon

Rådmannen mener det er grunnlag for å gi dispensasjon som omsøkt, og anbefaler at dette

innvilges. Rådmannen anbefaler også at dispensasjonen gjøres midlertidig fram til 2025, og at området skal istandsettes som grøntområde ved dispensasjonstidens utløp.

## **25.06.2020 Formannskapet**

### **Forslag fremsatt i møte:**

#### **Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **FS- 050/20 Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan/detaljreguleringsplan for etablering av et midlertidig kontorbygg på gnr. 113 bnr. 1 som omsøkt, vist med prinsipiell plassering på vedlagte utomhusplan.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Dispensasjonen gjøres midlertidig og gjelder til og med 31. desember 2024.
- Ved dispensasjonstidens utløp skal bygningen fjernes uten unødvendig opphold og området istandsettes som et grøntområde så snart årstiden tillater det.
- Plasseringen som er vist i søknaden anses å være veiledende på den måten at det kan gjøres justeringer av plassering, oppdeling, retning og lignende i forbindelse med søknad om tiltak.

Lørenskog, 29.06.2020  
etter fullmakt

Knut Edvard Helland  
kommunaldirektør