

DETALJREGULERINGSPLAN
Detaljereguleringsplan for
ny adkomstveg til IFE

STEDSANALYSE
26.09.2025



Ortofoto av prosjektområde

INNHold

BAKGRUNN

DEL 1

STEDET KARTLEGGES - OVERORDNETE STRUKTURER

- A. ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET
- B. TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER
- C. HISTORISK UTVIKLING OG HISTORISKE BYGG
- D. FERDSELSÅRER OG MOBILITET
- E. BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET
- F. FUNKSJONER
- G. BYROMSSTRUKTUR
VEI-, GATE- OG BYROM
- H. SOL OG STØY
- I. BLÅGRØNNE STRUKTURER
- J. SAMMENSTILLINGSKART
(BY)ROM FOR OPPHOLD/BLÅGRØNNE STRUKTURER

DEL 2

SAMLET STEDSNALYSE

SAMLET ANALYSE OG KART OVER VIKTIGE ELEMENTER

BAKGRUNN

Hva er hensikten med stedsanalyse?

Stedsanalyse er et grunnlag for bedre forståelse av et sted. Den systematiserer kunnskap om stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter.

Forslagsstiller

Institutt for Energiteknikk (IFE).

Lokalisering

Planområdet ligger på Kjeller i Lillestrøm kommune, om lag 2 km nord for Lillestrøm sentrum. Det omfatter arealer vest for Kirkeveien (Rv226) og inkluderer Milaveien i sør.

Dagens situasjon

Planområdet består i hovedsak av et ubebygget jorde, samt enkelte bygg og internveier inkludert Milaveien. Bruken er derfor i dag begrenset, særlig sammenlignet med de mer utbygde delene av Kjeller forskningsmiljø i vest og sør.

I de omkringliggende områdene finnes forsknings- og undervisningsinstitusjoner som IFE, NILU og FFI, med en variert bygningsmasse fra 1940-tallet og fremover. Her ligger også verneverdige bygg, parkeringsplasser og infrastruktur knyttet til forskningsvirksomheten. Terrenget heller mot vest og sørvest, med markerte høydeforskjeller.

I nærområdet ligger småhusbebyggelse, næringsbygg, jordbruksarealer og Kjeller flyplass. Området som helhet fremstår i dag som dominert av forskningsaktivitet og tidligere landbruksjord, med begrenset tilgjengelighet og få møteplasser for allmennheten.

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

A - ANALYSEOMRÅDET OG PROSJEKTOMRÅDET

Planområdet ligger på Kjeller nord og omfatter primært eiendom 27/2 og 26/21. I tillegg inngår deler av riksveg 226 og eiendom 26/89 i planavgrensningen for å sikre tilstrekkelig areal. Området som varsles er større enn det som forventes å bli regulert.

Mot nord grenser planområdet til jordbruksarealer ved Berg gård og boligområdet i Bergslia. I sør grenser det til IFE forskningspark, mens Skedsmo kirkevei (Rv. 226) utgjør grensen i øst.

Planområdet omfatter deler av nylig vedtatt detaljregulering for IFE. Dette er inkludert for å sikre eventuell justering av grensesnitt mellom planene. Enkelte deler av IFE-området inngår også, hovedsakelig for å sikre areal til støttefunksjoner knyttet til ny adkomstveg og kontrollpost. Det er lagt til grunn at dekommisjoneringen av IFE-området skal behandles i egen reguleringsplan, men dette er foreløpig ikke endelig avklart.

Analyseområdet ligger inntil et sikret område, der det ikke er ønskelig med gjennomgang eller snarveier. Det at det er lite ferdsel her, oppfattes derfor ikke som en mangel, men snarere som en forutsetning for sikkerheten i området.

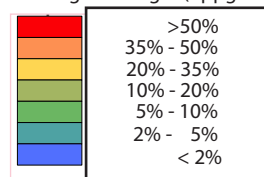


Kart som viser forslag til planavgrensning.

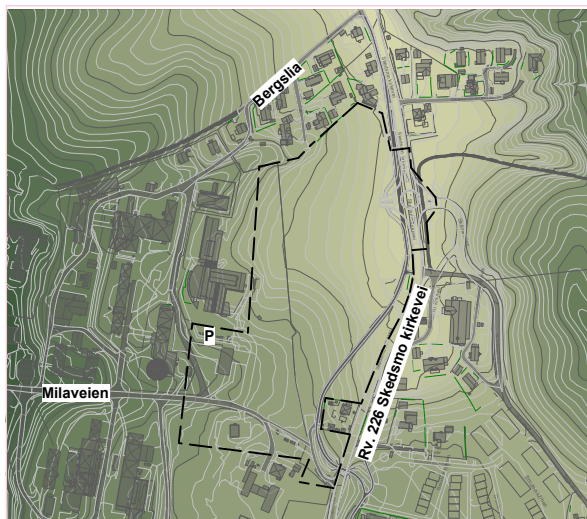
B - TOPOGRAFI, LANDSKAP OG NATURTYPER



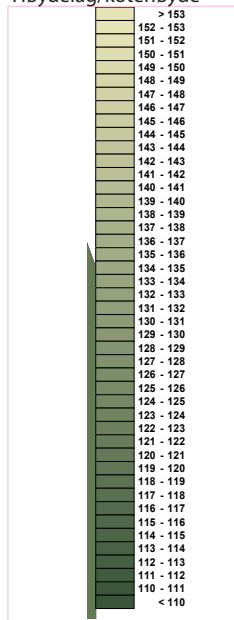
Helning i terrenget (oppgitt i prosent stigning)



Kart viser helning for området. De ulike fargene viser grad av helning i forhold til verdi angitt i tegnforklaring.



Høydelag/kotehøyde



Kart viser høydelag for området. De ulike fargene viser kotehøyde i forhold til verdi angitt i tegnforklaring.

Planområdet innenfor den svarte/stiplede avgrensningen består i hovedsak av dyrket mark og åpne gressarealer. Det er avgrenset av bebyggelse i nord, vest og sør, mens Rv. 226 danner avgrensningen i øst. Som kartet viser heller terrenget jevnt nedover mot vest og sørvest, med høyere liggende partier mot nord og øst.

Topografien er et av de mest karakteristiske trekkene ved området. Landskapet er åpent og delvis bratt, med tydelig skråning mot vest. Høydeforskjellene fra vegen og ned mot lavere liggende arealer er markerte, og terrenget veksler mellom bratte partier og slakere flater. Planområdets høyeste punkt er ved rundkjøringen i nordøst, med en kotehøyde på ca. 148, mens det laveste området ligger i sørvest, men en kotehøyde på ca. 126.

Landskapstypen i området er definert som småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen, med tett bebyggelse og et tydelig jordbrukspreg. Det domineres av tidligere dyrkede flater og jordbruksarealer, med innslag av skog og bebyggelse langs kantene.

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

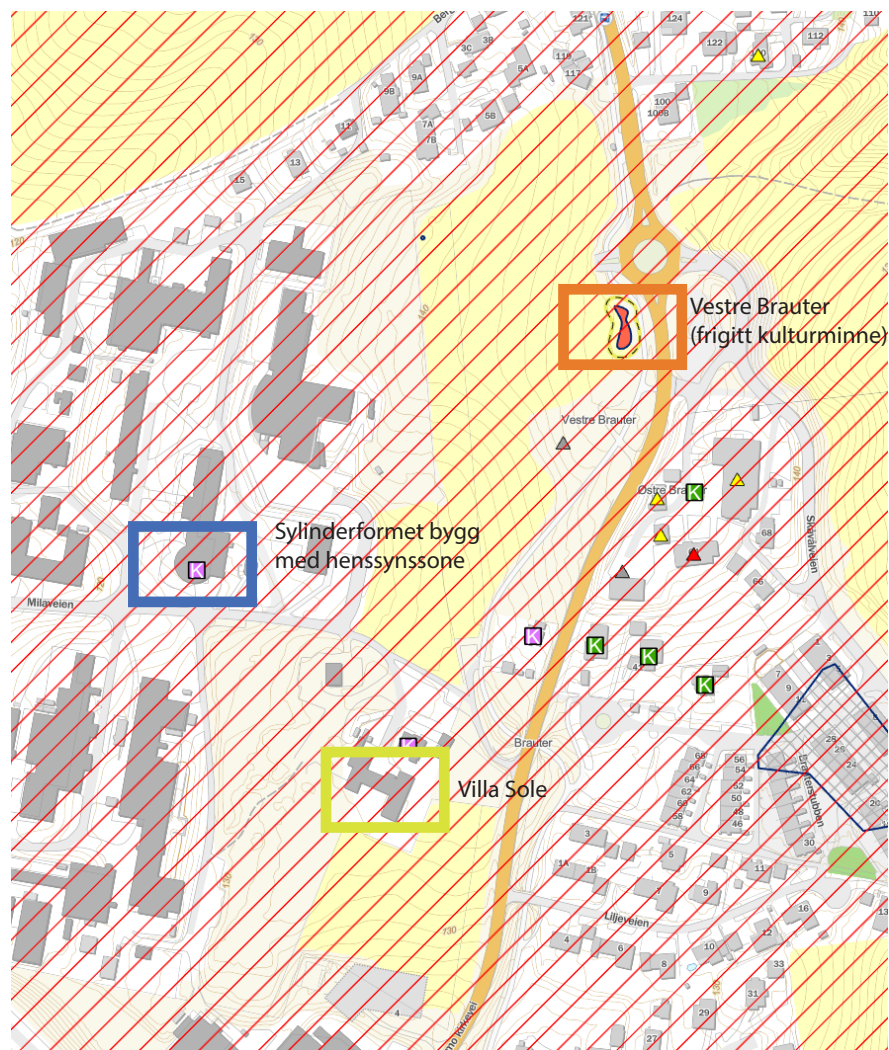
C - HISTORISK UTVIKLING OG ELDRE BYGG

Planområdet ligger i et område som historisk sett har vært preget av jordbruk. De åpne markene i dag vitner om dyrket areal, og området inngår i den kulturhistoriske konteksten rundt gårdsbrukene på Kjeller.

Selve planområdet har få bygninger. De bygningene som finnes i sør er enkle drifts- og lagerbygg knyttet til IFE-området og tilhørende funksjoner. I tillegg ligger det et sylinderformet bygg med hensynssone for vern i områdeplanen (felt H570). For dette bygget gjelder bestemmelser om bevaring (bevaringskategori 3), som innebærer at fasadeendringer og materialbruk må avklares med kulturmyndighetene, og at tilbygg og nybygg bare kan tillates dersom områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres.

Rett sør for planområdet ligger Villa Sole, et bygg regulert til bevaring med kulturhistorisk verdi knyttet til forskningsvirksomheten på Kjeller. Tidligere registrert som et automatisk fredet kulturminne i østlig del av planområdet, ligger også Vestre Brauter. Kulturminnet er imidlertid frigitt etter undersøkelser og reguleringsendring, og innebærer derfor ingen juridiske føringer i planarbeidet.

Den viktigste historiske konteksten knyttet til selve planområdet er jordbrukslandskapet som del av de tidligere sammenhengende jordbruksarealene. Dette kulturlandskapet forteller om utviklingen fra jordbruksområder til forsknings- og institusjonsmiljøer på Kjeller, samtidig som enkelte landbruksflater er bevart som åpne arealer.



Kart viser kulturminner og eksisterende bebyggelse

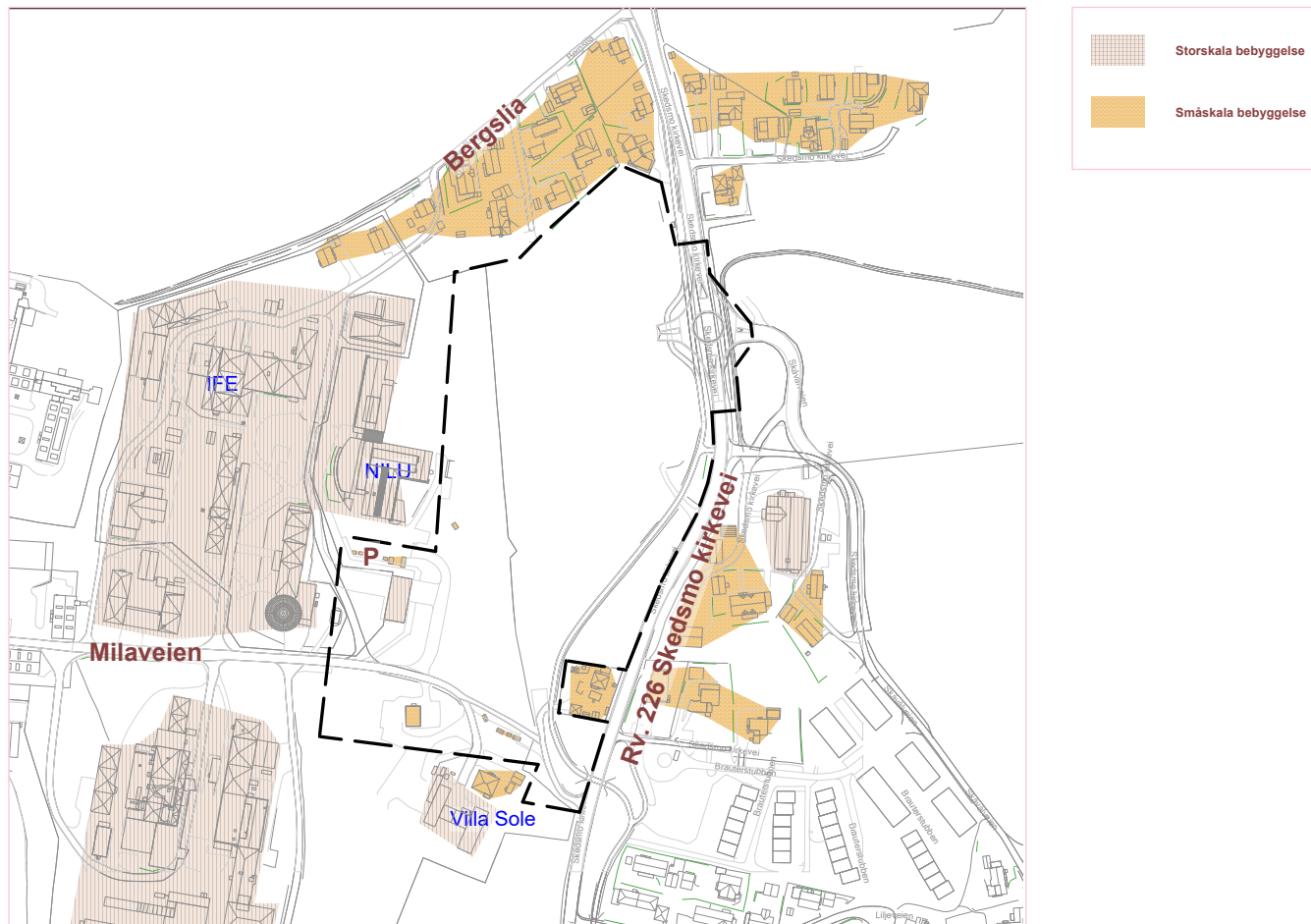
D - BEBYGGELSESSTRUKTUR I OMRÅDET

Planområdet består i hovedsak av ubebygde områder. Innenfor avgrensningen finnes kun et fåtall bygninger, lokalisert i sør-sørvest. Disse har lav høyde (1–2 etasjer) og fremstår som funksjonelle drifts- og lagerbygg knyttet til området vest for planområdet.

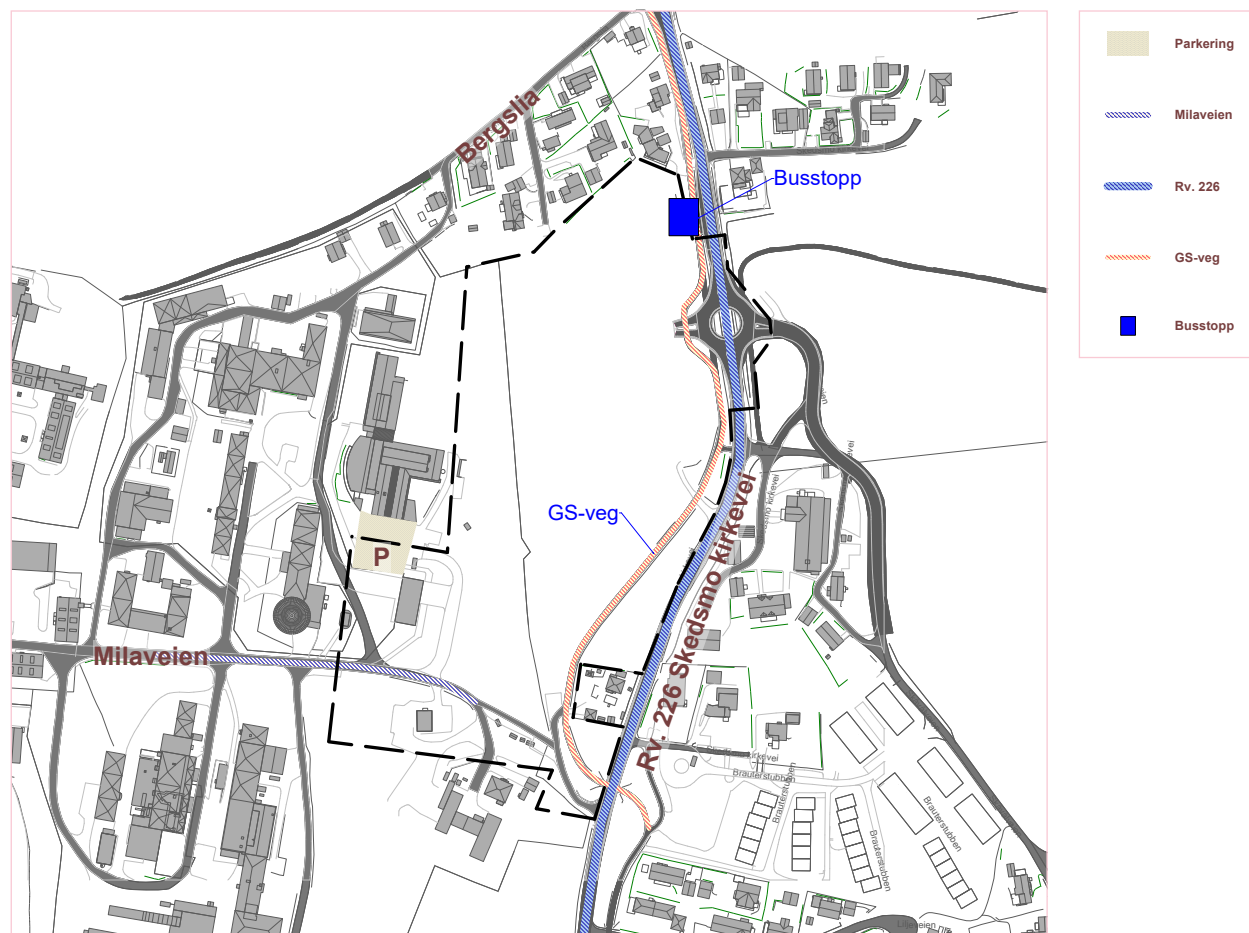
Bygningsmassen er ikke del av et tydelig nabolag eller boligstruktur. Den er orientert mot interne kjøreveier og har liten visuell eller funksjonell sammenheng med omkringliggende bygningsmasse.

Det finnes ingen historiske bygg eller kulturmiljø innenfor selve planområdet. Rett sør for planområdet ligger imidlertid Villa Sole, et vernet bygg med kulturhistorisk verdi knyttet til forskningsvirksomheten på Kjeller. I tillegg finnes eldre gårdsbruk utenfor planområdet som kan bidra til den historiske konteksten samt flere teknisk industrielle kulturminner innenfor forskningsparken.

Planområdet utgjør dermed et åpent landskapsrom uten etablert bebyggelsesstruktur, der de få eksisterende bygningene ikke danner noe helhetlig mønster. Området fremstår som et transformasjonsområde i skjæringspunktet mellom institusjonsbebyggelse, boligområder og åpne jordbruksflater som gir vesentlige føringer for fremtidig utvikling.



Kart viser bebyggelsesstruktur



Overordnet vegstruktur

Planområdet grenser i øst til Skedsmo kirkeveg (Rv. 226). Ved planområdets nordøstre hjørne ligger en rundkjøring som kobler Skedsmo kirkevei til lokalvegnettet.

Adkomst

Det er ingen primæradkomster fra Skedsmo kirkevei inn til planområdet. Adkomst skjer i dag via interne veier fra Instituttvegen i vest.

Parkering

Det er ikke etablert egne parkeringsplasser for planområdet som helhet. Parkering knyttet til NILU ligger delvis innenfor planområdet, mens øvrige parkeringsarealer finnes ved IFE vest for planavgrensningen.

Kollektiv

Nærmeste bussholdeplasser i gangavstand ligger langs Skedsmo kirkeveg og ved IFEs hovedadkomst fra Instituttvegen, vest for planområdet.

I tillegg finnes det bussruter med holdeplasser langs Rv. 226 og Rv. 22 lenger sør, som gir ytterligere kollektivtilbud i retning Lillestrøm og omegn. Togtilbud finnes ved Lillestrøm stasjon, omtrent 2,5 km sør.

Ferdselsårer for myke trafikanter

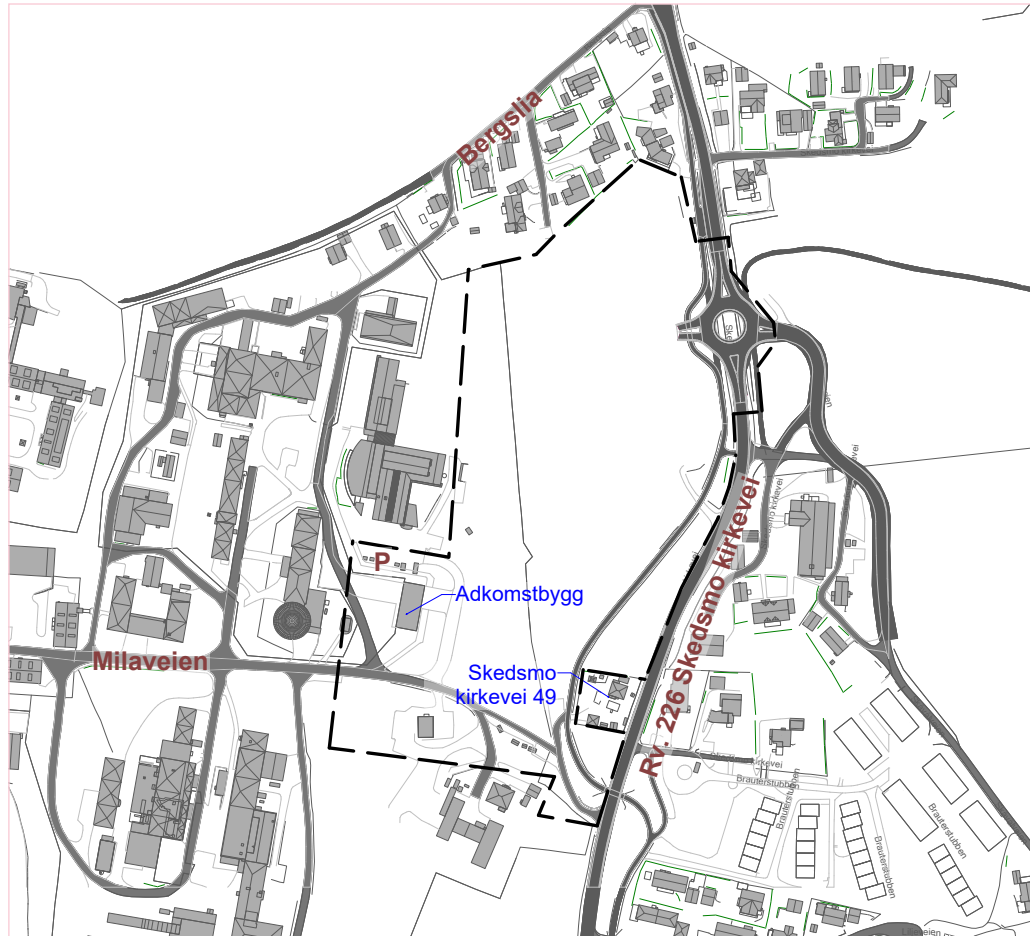
Gang- og sykkelvegen langs Rv. 226 går gjennom deler av planområdet og kobler seg til omkringliggende boligområder og Lillestrøm sentrum.

Turveier og snarveier

Planområdet er ikke tilrettelagt som rekreasjonsområde, og det finnes ingen merkede turveier. Deler av området er omgitt av perimetersikring og er derfor ikke åpent for allmennheten. Arealene har vært brukt som dyrka mark.

Kart viser veistruktur / ferdselsårer

F - FUNKSJONER



Kart viser funksjoner

Innenfor planområdet er det i dag svært få etablerte funksjoner. Området består i hovedsak av ubebygget areal, uten boligbebyggelse, skoler, barnehager, nærmiljøanlegg eller idrettsanlegg.

De få bygningene som finnes i sør er funksjonelle drifts- og lagerbygg med tilknytning til IFE, vest for planområdet. Disse har ikke offentlig funksjon eller rolle som møteplass. I tillegg ligger det et adkomstbygg nord for Milaveien med tilknytning til IFE.

Rett utenfor plangrensen i sørøst, mellom Skedsmo kirkevei og planområdet, ligger eiendommen Skedsmo Kirkevei 49 (gnr/bnr 26/18). Denne ble solgt til Lillestrøm kommune i 2021. Eiendommen er regulert til boligformål, og i grunnboken er det registrert tre bygninger: to garasjeuthus og en enebolig.

Planområdet har dermed få markante funksjoner i dag.

Interessenter

For informasjon om interessenter vises det til planinitiativet.

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

G - BYROMSSTRUKTUR - VEI-, GATE- OG BYROM

Byromsstruktur

Planområdet består i hovedsak av åpne arealer uten etablert byromsstruktur. Det finnes ingen torg, plasser, gågater eller andre offentlige møteplasser innenfor avgrensningen.

De få bygningene som ligger i sørvest er frittliggende og orientert mot interne veier. Fasader spiller derfor liten rolle i å definere romforløp eller oppholdsarealer. Området fremstår i dag som et åpent landskapsrom, snarere enn et nettverk av gater og byrom.

Opphold og barrierer:

Det er ingen etablerte oppholdsarealer innenfor planområdet.

Skedsmo kirkevei (Rv. 226) utgjør en tydelig barriere i øst, som avgrenser planområdet mot boligområdene.

Manglende koblinger mot omkringliggende boligområder, utover gs-vegen, gjør at planområdet i dag ikke inngår i en sammenhengende struktur for opphold eller ferdsel. Området er et sikkerhetsområde, og henger derfor bevisst ikke sammen med den omkringliggende byromsstrukturen.

Åpne og lukkede fasader:

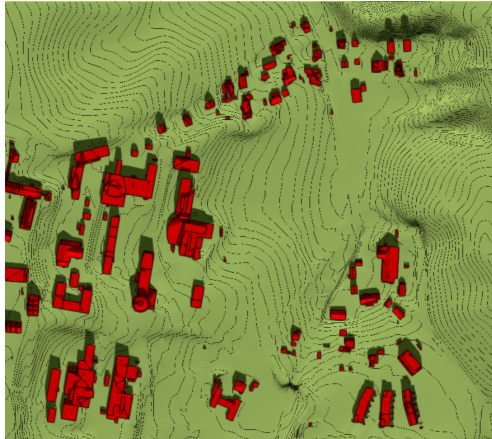
Bygningene i sørvest har enkle, funksjonelle fasader uten byromsmessig betydning. Resten av området mangler bygningsmasser som kan definere



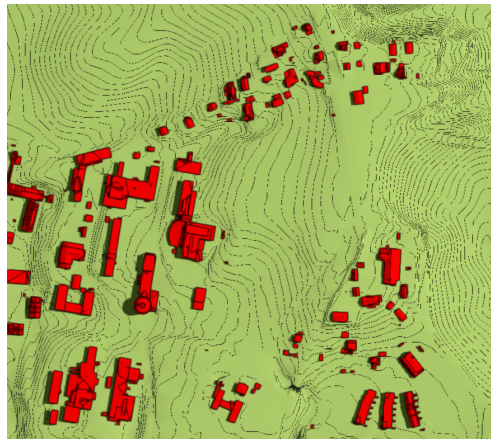
Skråfoto av prosjektområde. (Kilde: kart.1881.no. Årstall: ukjent)

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

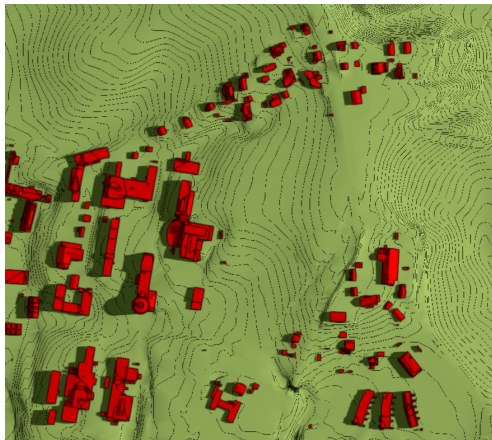
H - SOL



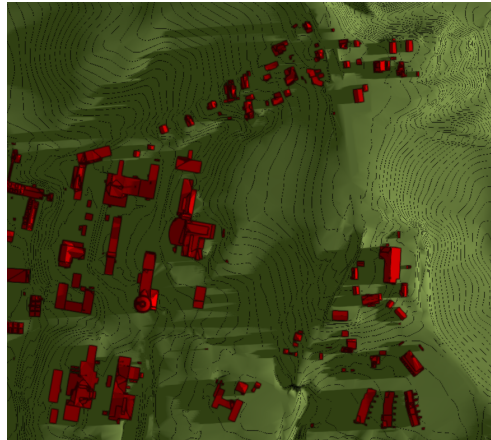
21. mars kl. 1200



21. juni kl. 1200



21. september kl. 1200



21. desember kl. 1200

Kart viser solforhold på angitte tidspunkt.

Solanalysen viser tydelige sesongvariasjoner i soltilgangen.

21. mars kl. 12

Store deler av området har sol midt på dagen. Det oppstår noen mindre skyggefelter fra både terreng og bygninger.

21. juni kl. 12

Om sommeren har området gjennomgående gode solforhold, med lite skygge midt på dagen.

21. september kl. 12

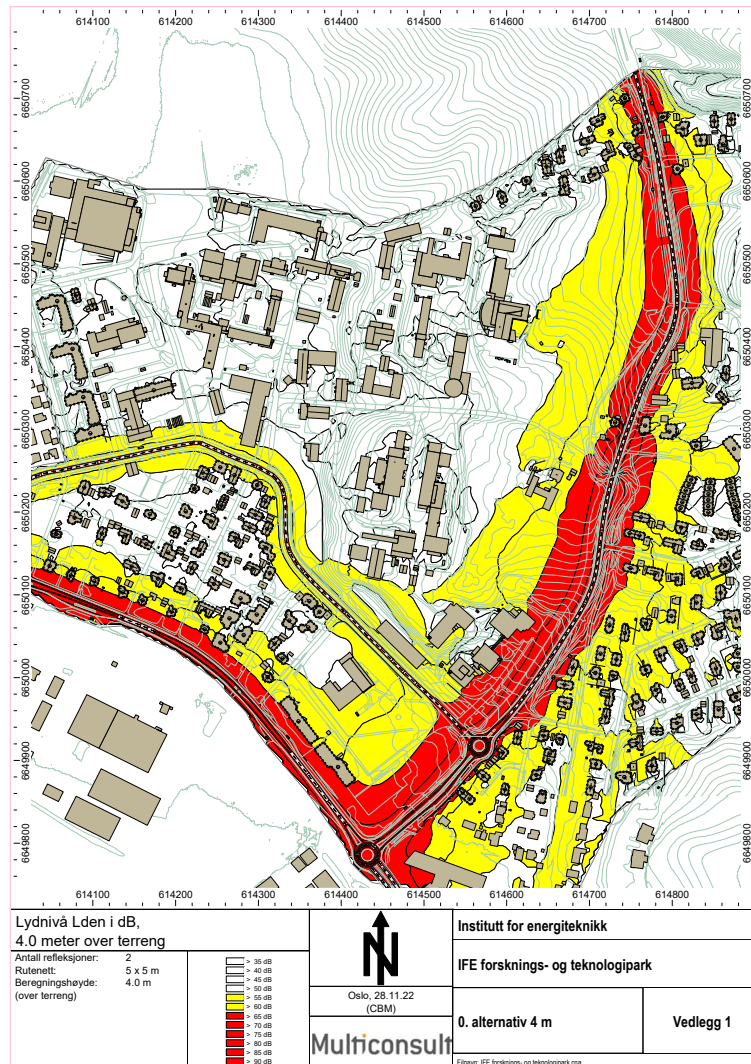
Forholdene tilsvarer situasjonen i mars, med sol i hoveddelen av området med noen mindre skyggefelter fra både terreng og bygninger.

21. desember kl. 12

Vinterstid er solforholdene begrenset. Den lave solvinkelen gir lange skygger fra terreng og bebyggelse, og store deler av området ligger i skygge selv midt på dagen.

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

H - STØY



Kart viser støy

Multiconsult har vurdert støy fra vegtrafikk i forbindelse med detaljregulering av IFE forsknings- og teknologipark. På kartet vises beregnet støysone 4,0 m over terreng.

Både gul støysone (55–65 dB) og rød støysone (over 65 dB) strekker seg inn i planområdet langs Rv. 226. Den røde sonen ligger nærmest vegen, mens den gule sonen har en bredere utbredelse innover i området. Vestlige deler av planområdet ligger utenfor støysonene.

Det er ikke planlagt ny støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet, og det gjelder følgelig ikke krav til utendørs støy fra samferdsel for den nye bebyggelsen.

Kilde: Multiconsult, støyrapport 29.11.2022 (10226938-01-RIA-RAP-001).

DEL 1 STEDET KARTLEGGES

I - BLÅGRØNNE STRUKTURER



Kart viser grønne strukturer

Grønne strukturer:

Planområdet består i dag av åpne jordbruks- og gressarealer. Vegetasjonen er begrenset til kantsoner og enkelttrær langs eiendomsgrenser og veier. Det er ikke etablert parker eller lekeplasser innenfor avgrensningen. Området har derfor liten rekreasjonsverdi i dagens situasjon, men fungerer visuelt som et åpent landskapsrom mellom boligområdene i øst og IFE i vest og sør.

Blå strukturer:

Det finnes ingen synlige bekker eller vannspeil innenfor planområdet. Terrenget heller heller mot vest og sørvest, noe som betyr at naturlig avrenning følger denne retningen. Innenfor prosjektområdet er det flomveger som leder overvann videre ned i terrenget.

Planområdet har i dag etablerte grønne elementer. Terrengefallet gjør området potensielt egnet for fremtidig overvannshåndtering gjennom åpne grøfter eller regnbed, kombinert med vegetasjon som kan styrke naturmangfoldet.



Kart viser flomveier

DEL 1 STEDET KARTLEGGES J - SAMMENSTILLINGSKART (BY)ROM FOR OPPHOLD OG BLÅGRØNN



Kart som viser overordnet byromsstruktur og blågrønne elementer

Planområdet brukes i dag ikke til opphold. Skedsmo kirkevei (Rv. 226) fungerer som en viktig ferdselsåre og danner en tydelig avgrensning mot øst. Området er ubebygd og består hovedsakelig av åpne jordbruks- og gressarealer. Terrenget heller mot vest og sørvest, og innenfor planområdet finnes det flomveger som leder overflatevann ned mot lavere områder.

DEL 2 SAMLET STEDSANALYSE

SAMLET ANALYSE OG KART OVER VIKTIGE ELEMENTER

Den samlede stedsanalysen viser at planområdet i hovedsak består av åpne jordbruks- og gressarealer med få bygninger. Området får sin karakter av åpent landskapsrom i kontrast til den mer utbygde bebyggelsen vest for området og boligområdene mot nord og øst.

Det som i størst grad preger planområdet er terrenget og høydeforskjellen mellom Skedsmo kirkevei og de lavere nivåene mot vest og sørvest. Sekundært kommer Skedsmo kirkevei som en tydelig ferdssåre, den relativt lave boligbebyggelsen i nord og øst, og den åpne nærings- og industribebyggelsen i vest. I tillegg utgjør kulturminnet Villa Sole og det karakteristiske sylinderformede bygget viktige landemerker i området.

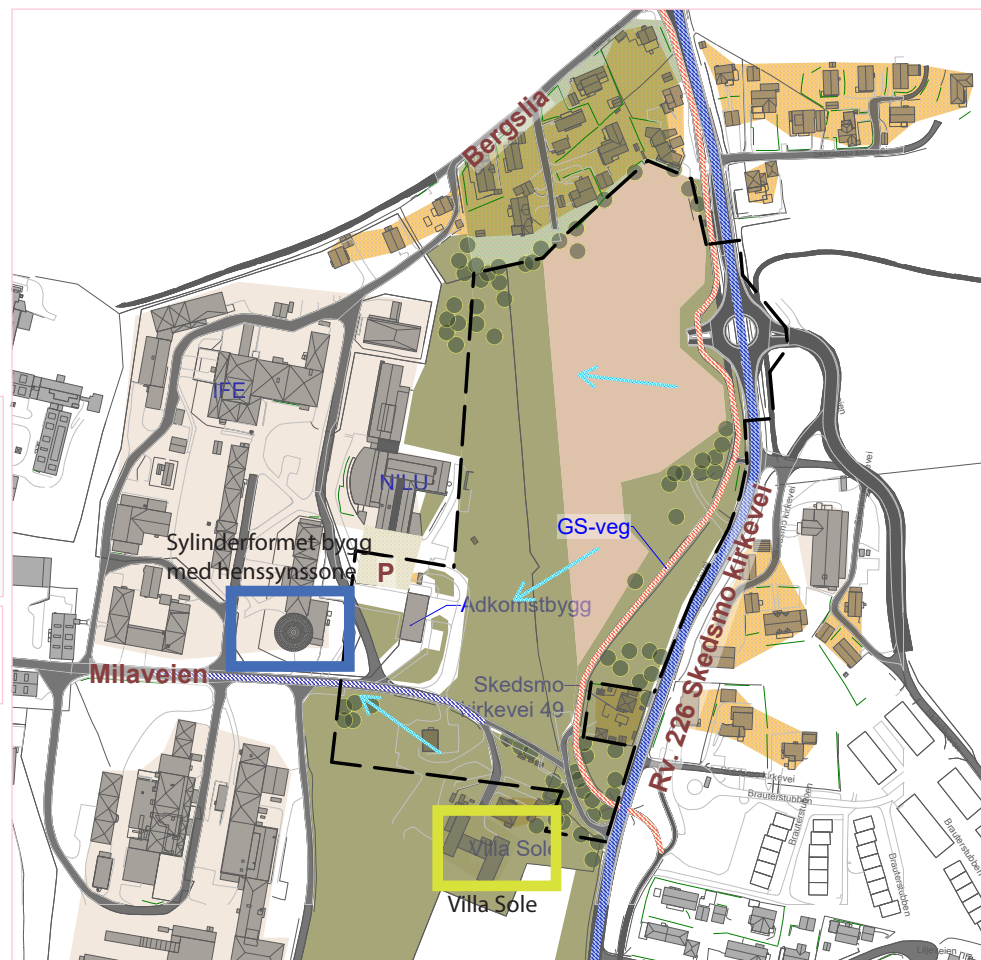
Villa Sole, rett sør for planområdet, representerer et vernet bygg med kulturhistorisk betydning knyttet til forskningsvirksomheten på Kjeller. Det finnes også enkelte tekniske, industrielle kulturminner vest for planområdet som bidrar til kulturhistorisk verdi.

Skedsmo kirkevei (Rv. 226) utgjør en tydelig avgrensning i øst, med viktige kollektivtilbud og ferdssåre for både biltrafikk og myke trafikanter. Gang- og sykkelvegen vest for Skedsmo kirkevei gir en viktig kobling for myke trafikanter, men det mangler interne forbindelser i selve planområdet.

Samlet sett framstår planområdet som et transformasjonsområde i skjæringspunktet mellom bebyggelse i vest, boligområdene i øst og jordbrukslandskapet i nord. Identitet og egenart ligger i kombinasjonen av åpne jordbruksflater, kulturhistoriske spor og nærhet til forskningsinstitusjonene.

De viktigste særpregene som definerer prosjektområdets egenart er derfor:

- Terrengeform og høydeforskjell fra veg til lavere nivå
- Kirkevegen som ferdssåre
- Relativt lav boligbebyggelse i nord og øst
- Åpen nærings- og industribebyggelse i vest
- Villa Sole som kulturminne
- Sylinderformet bygg som landemerke



Kart viser de viktigste elementene.

