

Planbeskrivelse, planendring områdeplan

Områdeplan for Kjeller Nord

PLANID 495

Utarbeidet av: IFE v/ Sissel Arctander og Grape Architects v/Marthe Nyhuus, på vegne av Institutt for Energiteknikk (IFE). I samråd med planavdelingen i Lillestrøm kommune.

Dato: 13.08.2026

Sammendrag

Endringene gjelder Områdeplan Kjeller Nord, planID 495. Planen ble vedtatt i februar 2015 og senest endret mars 2026.

Endringene som foreslås gjelder Institutt for Energiteknikk (IFE) sin eiendom nord for Milaveien, som omfattes av felt KF10 og KF12 i plankartet. Arealformålet i disse feltene er *offentlig og privat tjenesteyting / kontor*, og en hensynssone (*H190 restriksjonssone atomreaktor*) dekker området hvor det foreslås endringer. Endringen gjelder også felt B7 som er regulert til bolig.

Endringen er gjelder utvidelse av eksisterende unntaksbestemmelse; det vil si at mengden areal som tillates utbygd før det må foreligge en detaljreguleringsplan, og rammer for tiltak som bygges etter unntaksbestemmelsen. Området dette unntaket skal gjelde for, utvides noe ved at feltgrensen mellom felt KF10 og KF12 endres. Det foreslås nye rammer, med maksimale byggehøyder og byggegrense i dette området.

Tiltakene vil ligge inne på området som skal dekommisjoneres. Grunneierne i felter som berøres av foreslåtte endringer er Institutt for Energiteknikk (26/21). Eiendommene i felt B7 som berøres er Bergslia 7A og 7B, (27/23) og Bergslia 9B (27/54).

Utvidelse av mengde tillatt areal før det kreves detaljreguleringsplan, er endret tidligere, i 2024, for at IFE skulle oppfylle sikkerhetskrav. Bakgrunnen for forslag om ny endring av maksimalt tillatt areal før det kreves plan er i all hovedsak behov for økt lagerkapasitet for lav- og mellomaktivt avfall. IFE har nasjonal mottaksplicht for radioaktivt avfall. Avfallet genereres i forsknings-, og helsesektoren, og i industrien. I 2022 stengte KLDRA (Norges kombinerte lager og deponi for lav- og mellomaktivt radioaktivt avfall). Siden stengingen har alt nytt radioaktivt avfall blitt lagret på Kjeller, og lagringsbehovet har vist seg å være større enn først estimert. Det gjøres tiltak for å øke lagringskapasiteten i eksisterende bygningsmasse, men det er ikke tilstrekkelig for å ha nok lagerkapasitet til avfallet som må lagres. Endringen som foreslås gir mulighet for økt lagerkapasitet til kortsiktig lagring for lav- og mellomaktivt avfall.

Ut over lageret åpner forslag til endringer i områdeplanen for mindre tiltak knyttet til forberedelse til dekommisjoneringen. Før gjennomføringen av selve dekommisjoneringen må det foreligge en egen reguleringsplan.

De aktuelle tiltakene vurderes å være i henhold til områdeplanens intensjoner. Konkret vil virkningen av endringene være at det kan bygges ut noe mer, uten at det foreligger trafikkanalyse og detaljert ROS-analyse, samt at det ikke foreligger illustrasjonsplan med full utbygging. Følgene av de foreslåtte maksgrensene for byggehøyder i K10 vurderes å påvirke fjernvirkningene i noen grad. Visualiseringer viser at maksimale høyder vil gi synlighet på avstand, men ikke forringe landskapsilhuetten.

På grunn av områdeplanens krav til dokumentasjon til byggesøknader, vil byggetiltakenes sammenheng med infrastruktur og trafikk være ivarettatt uten detaljreguleringsplan. Det vurderes at endringene er innenfor rammene i områdeplanen, og eksisterende ROS-analyse er dekkende. Virkningene av endringene vurderes derfor å være små. Det vurderes på dette grunnlag at endringen av områdeplanen kan gjennomføres som en *endring av reguleringsplan etter forenklet prosess*, etter plan- og bygningenslovens §12-14.

Endring	Hva endres	Hvorfor
Terskel for unntak i felt KF10	Økes fra 1500 m ² til 3000 m ² BRA	Predekommisjoneringsbehovet er økt fra estimert og NND kan ha behov for midlertidige driftsbygg
Maksimalt utnyttelsesgrad for felt KF10	Bestemmelse om maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på 36.500 m ² BRA i felt KF10 slettes.	Søndre del av KF10 omfattes av ny detaljreguleringsplan for IFE og har egne bestemmelser for utnyttelse. I resterende del av KF10 vil unntaksbestemmelsen sette grense for tillatt utbygging før det foreligger en detaljreguleringsplan.
Samlet terskel for unntak i felt KF9, KF10 og KF11	Økes fra 8000 m ² til 9100 m ² BRA	Samme som over
Byggehøyder i felt KF10	Gesims økes til maks 10 m, møne til maks 11 m. For inntil 1600 m ² BRA: gesims maks 13,5 m, møne maks 14,5 m	Tiltakene trenger større takhøyder, og høyere bygg gir mindre fotavtrykk som ikke begrenser dekommisjoneringen
Beregning av BRA i felt KF10	Tenkte plan skal ikke regnes som BRA	Bygningene har behov for takhøyder over 3 m, og tenkte plan (luft) ville gitt kunstig høy BRA-telling
Feltgrense felt KF10/KF12	Del av felt KF12 innlemmes i felt KF10	Bedre utnyttelse av IFEs areal og mulighet for god overvannshåndtering
Byggegrense i felt B7	Felt B7 får byggegrense på 4 meter mot felt KF10	Som følge av endring av felt KF12 til KF10.
Byggegrense mot felt KF12	Reduseres fra 4 meter til 1 meter (mot felt B7 beholdes 4 meter)	Muliggjør plassering av nye tiltak uten å begrense dekommisjoneringen
Krav om bruksendring, Bergslia 11, 13 og 15	Bruksendring eller rivingstillatelse må foreligge før tiltak	Hindre at byggene brukes til bolig/barnehage samtidig som predekommisjoneringstiltak tillates
Adkomst, Bergslia 11, 13 og 15	Nye tiltak skal ha adkomst via gnr. 26, bnr. 89 (IFEs eiendom)	Gi beboerne langs Bergslia forutsigbarhet

Innhold

Sammendrag	1
Bakgrunn	3
Endringene som foreslås	6
Gjeldende og pågående planer	10
Foreslåtte endringer av paragrafer	14
Virkninger av endringsforslaget	15
Planendringens forhold til PBL. § 12-14	20
Vedlegg	21

Bakgrunn

Forskningsanleggene for atomenergi som er bygd på IFE Kjeller siden 50-tallet, skal dekommisjoneres. Det vil si at bygg og anlegg demonteres, og avfall lagres trygt. Samtidig skal IFE fortsette å utvikle en forskningspark utenfor området for dekommisjonering, basert på en nylig vedtatt detaljreguleringsplan for forskningsparken (PlanID: 3205_L012).

Stortinget opprettet i 2018 Norsk nukleær dekommisjonering (NND) – et statlig organ med ansvar for selve dekommisjoneringsarbeidet. Institutt for energiteknikk (IFE) har over flere år samarbeidet tett med myndighetene om å etablere nødvendige rammer for overføring av ansvar, oppgaver og konsesjoner. I mai 2026 besluttet regjeringen å framskynde prosessen med overføringen av de nukleære anleggene på Kjeller fra IFE til NND til å skje tidligst fra 1. januar 2027. DSAs innstilling om overføring av konsesjon vil foreligge i løpet av høsten 2026.

IFE har i flere år arbeidet med en rekke sikkerhetskrav som skal være oppfylt før NND kan overta. Med framskyndet overtakelse, vil NND også overta ansvaret for prosjektene som skal oppfylle sikkerhetskravene.

Oppfyllelse av sikkerhetskravene innebærer behov for å etablere bygninger innenfor konsesjonsområdet på IFE Kjeller, før dekommisjoneringsarbeidet tar til. Dette er en nasjonalt prioritert oppgave. Denne fasen omtales som predekommisjoneringsfasen.



Det foreslås her en utvidelse av eksisterende unntaksbestemmelse om areal som kan tillates bygd før det må foreligge en detaljreguleringsplan.

Endringene i områdeplanen fra 2024 gjaldt også tilrettelegging for predekommisjoneringen, hvor unntaket for hvor mye som kunne bygges før krav om detaljplan slår inn, ble utvidet.

Siden 2024 har IFE og NND bygget opp organisasjonene, og prosjektene har modnet. Utredninger og kartlegginger viser behov for mer areal enn tidligere estimert. Dette gjelder særlig areal til kortsiktig lager, men også at behovet for sikring av planlagte bygg utløser større

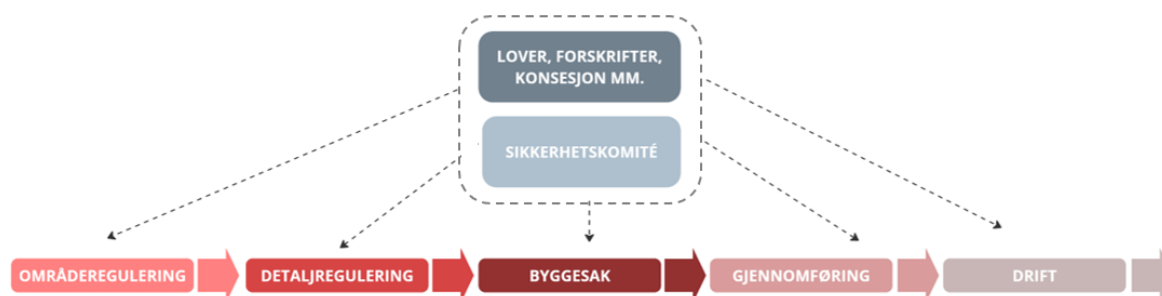
arealbehov enn tidligere estimert. I tillegg vil NND ha behov for areal for perioden mens dekommisjoneringen planlegges og anlegges skal være i drift. Dette er ikke bygningsareal knyttet til selve dekommisjoneringen, da denne må ha en egen reguleringsplan, men for å sikre at NND kan ivareta sine oppgaver i planleggingsfasen.

I tillegg til at prosjektene har modnet har lagringssituasjonen for lav- og mellomaktivt radioaktivt avfall blitt krevende etter stengingen av KLDRA. IFE har nasjonal mottaksplikt for radioaktivt avfall og det genereres fortsatt avfall i industrien, forskning og helsesektoren. Dette avfallet må lagres på konsesjonsbelagt område, og etter at KLDRA ble stengt i 2022¹ må avfallet lagres på Kjeller. Det foregår arbeid med å utvide lagringskapasitet i egen bygningsmasse men dette er ikke tilstrekkelig for å ha nok lagerkapasitet frem til nytt nasjonalanlegg for lager og deponi står klart.² Å få etablert nytt lager er en nasjonal prioritert oppgave.

Det foreslås endring av en feltgrense for at feltet som har unntaksbestemmelser, skal gjelde *hele* IFEs eiendom. Dette har en størrelse på cirka 3360 m². Bebyggelsen som står i området som foreslås innlemmet i felt KF10 er i bruk av IFE, og det er behov for arealet til predekommisjoneringen. Området er allerede tilknyttet internvegnettet, og er dermed et areal som kan bygges ut og driftes på en sikker måte.

Tiltakene skal oppfylle alle lov- og forskriftskrav

Det understrekes at alle tiltak som tillates før kravet om detaljplan utløses, fortsatt må søkes som byggesak, og oppfylle alle krav til dokumentasjon som områdeplanen stiller. Tiltakene vil også kreve tillatelser etter andre lovverk enn plan- og bygningsloven, der tiltakene utløser krav om dette. Endringene i områdeplanen opphever ikke andre krav. Dette er illustrert i diagrammet nedenfor.

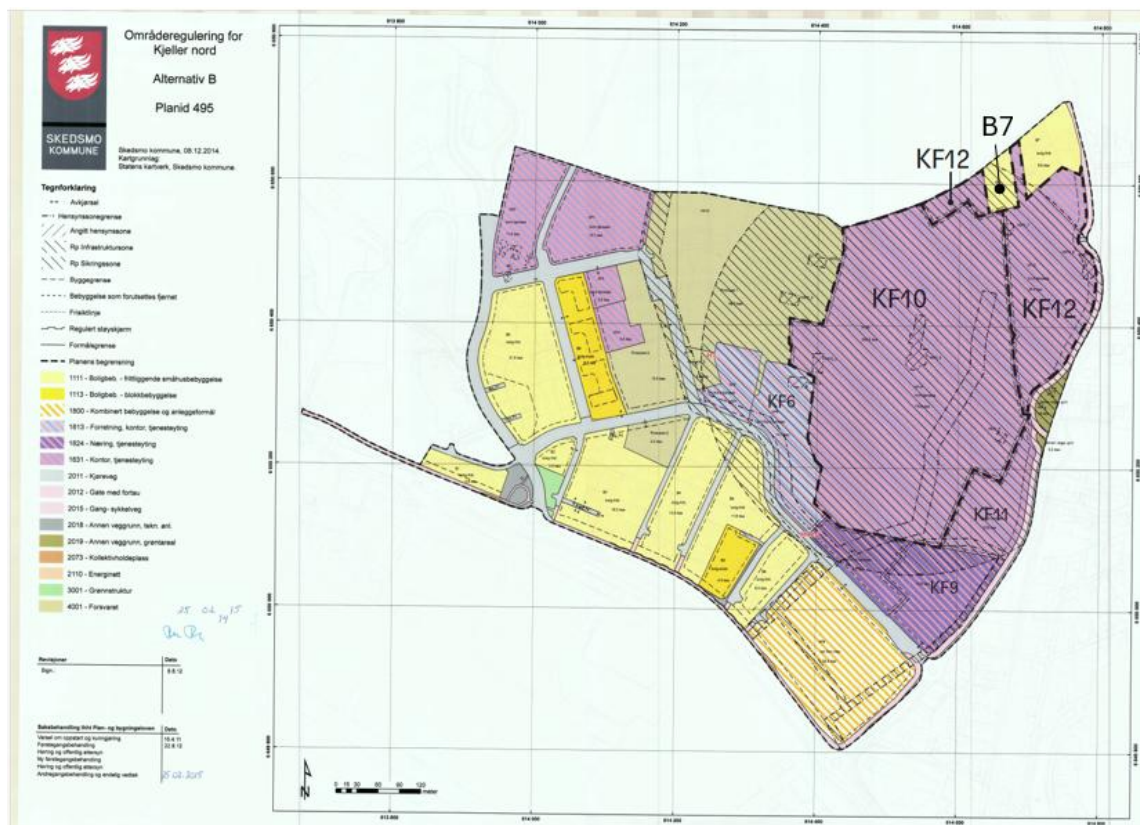


Figur 1 Lover, forskrifter og konsesjon gjelder i alle fasene av et byggetiltak, fra planlegging til bygging og drift. Sikkerhetsprosedyrene vil også gjelde i alle faser, fra regulering, til byggesak, bygging og drift.

¹ <https://www.dsa.no/nyheter/dsa-palegger-ife-a-gjore-sikkerhetsgjennomgang-av-lager-og-deponi-for-radioaktivt-avfall>

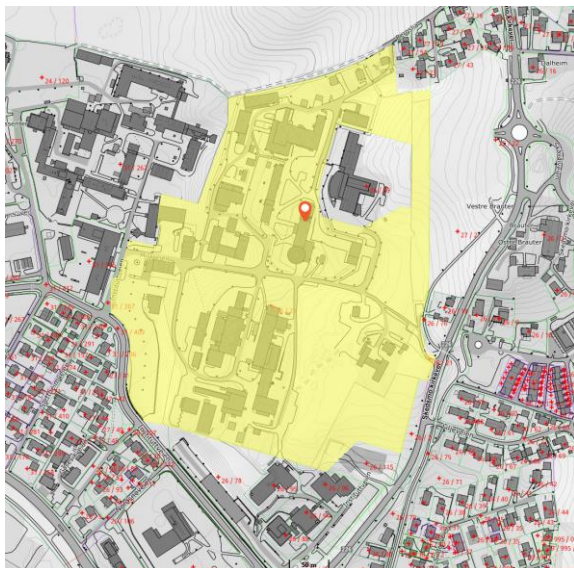
² <https://www.norskdekommisjonering.no/ansvarsomrader/nye-atomavfallsanlegg>

Plankart for områderegeringsplanen



Figur 2 Plankartet for områdeplanen med påtegning av felter som foreslåtte endringer gjelder for

Eiendomskart



Figur 3 Eiendomskart hvor IFE's eiendom gnr. 26/ bnr. 21 her uthevet i gult. Eiendommen krysser flere felter i områdeplanen

Endringene som foreslås

Behovene er alle på del av IFEs eiendom gnr. 26/bnr. 21, nord for Milaveien, som i dag kalles IFE-NUK, og er det arealet som skal dekommisjoneres.

Utvidelse av grense for unntak fra detaljreguleringsplan

I dagens områdeplan er det en grense hva det samlet for felt KF9, KF10 og KF11, kan gis unntak for på 8000 m2 BRA, før kravet om detaljregulering slår inn. Denne foreslås økt til 9100 m2 BRA.

I dag er det tillatt med tiltak inntil 1500 m2 BRA, for tiltak knyttet til nasjonale behov eller til dekommisjoneringsbehov i felt KF10. Terskelverdien foreslås endret til 3000 m2 BRA. Det vil si en økning på 1500 m2 BRA fra dagens plan. Unntaket foreslås å gjelde kun for arealene i felt KF10 som ligger nord for Milaveien, inkludert arealet fra felt KF12 som foreslås innlemmet i K10.

	Gjeldende bestemmelse	Foreslått endring
Terskel for unntak i felt KF10 før plankrav slår inn	1500 m2 BRA	3000 m2 BRA
Samlet terskel for unntak i felt KF9, KF10 og KF11 før plankrav slår inn	8000 m2 BRA	9100 m2 BRA

Tabell 1: Gjeldende og foreslåtte bestemmelser om terskelverdier før plankrav slår inn

Økt kunnskap og modnet prosjekt viser økt arealbehov

Predekommisjoneringsens arealbehov som var estimert i 2024, er nå beregnet å være over dobbelt så mye som tidligere vurdert. I tillegg kan NND som skal løse et nasjonalt behov og overta ansvaret for området, ha behov for midlertidige driftsbygg og arbeidsplasser mens de har ansvar for konsesjonsområdet og arbeider med planleggingen av dekommisjoneringsplanen.

Det planlegges ikke nye parkeringsplasser i forbindelse med tiltakene, noe som også er et premiss i områdeplanen for at unntak skal kunne tillates.

Sletting bestemmelse om maksimal utnyttelse i felt KF10

I gjeldende plan, § 3.1.3, for felt KF10 står det «Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 36.500 m2».

Denne bestemmelsen foreslås slettet, da søndre del av felt KF10 er erstattet av ny detaljreguleringsplan for Instituttvegen 18 som gir føringer for hva som tillates utbygd i den sørlige delen.

I den nordlige delen skal det gjennomføres en dekommisjoneringsplan, og det skal gjennomføres en egen reguleringsplanprosess som setter rammene for dekommisjoneringsarbeidet.

Dermed vil maksimalt tillatt areal innenfor unntaksbestemmelsen i praksis være grensen for hva som tillates på felt KF10 før ny detaljreguleringsplan vedtas.

Hensikten er å fjerne en bestemmelse som ikke er relevant, og som kan være utfordrende å tolke i kommende byggesaker dersom den beholdes.

Endret byggehøyde, beregning BRA og premisser for Bergslia 11, 13 og 15

For felt KF10 foreslås det endring og konkretisering av føringer for byggene som tillates.

Endring høyde

I gjeldende plan er det ikke bestemt byggehøyder. Det vil si at det er høydene som tillates etter Plan- og bygningslovens §29-5 som gjelder. Her tillates det maksimalt 8 meter til gesimshøyde og 9 meter til mønehøyde fra gjennomsnittlig høyde på ferdig planert terreng.

I endringen foreslås det:

- Maksimal gesimshøyde på 10 meter og mønehøyde på maksimalt 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For inntil 1600 m² BRA tillates det maksimal gesimshøyde på 13,5 meter og mønehøyde på maksimalt 14,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- For utbygging på areal nærmere enn 10 meter fra felt B7 (boligene i Bergslia), tillates det maksimalt 8 meters gesimshøyde og 9 meter mønehøyde.

Høydebestemmelsen gjelder tiltak før det er vedtatt detaljreguleringsplan.

Det er normalt å sette maksimal tillatt byggehøyde på plankartet, angitt med maksimal kotehøyde innenfor feltet. Det er cirka 20 meters høydeforskjell mellom det laveste området i vest til det høyeste området i øst. Med denne betydelige høydeforskjellen vil en kotehøyde i plankartet gi lite forutsigbarhet om høyder, og det foreslås derfor høydebegrensinger gjennom bestemmelsene.

Endret beregning BRA

Det foreslås at tenkte plan ikke skal regnes som BRA i felt KF10.

I områdeplanen er det ikke sagt noe om beregningsregler for BRA, og da gjelder Byggteknisk forskrift. Her sies det at for «bygninger med etasjehøyde over 3 m beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter». Samtidig sier forskriften at «det kan fastsettes i bestemmelsene til arealplan at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan». Begrunnelsen for denne bestemmelsen er at funksjonene i byggene krever takhøyder over 3 meter, og tenkte plan (luft) vil gi kunstig høy BRA-telling.

Hensikt med foreslåtte høyder og BRA-beregning av hensyn til framtidig dekommisjonering

Det ert ønskelig å utnytte høyden, slik at bygningenes fotavtrykk ikke blir unødvendig stort. Tiltakene i predekommisjoneringen har behov for større takhøyder enn tre meter. Samtidig er det viktig at predekommisjoneringstiltakene ikke plasseres slik at det legger begrensninger på dekommisjoneringsarbeidet.

Krav om bruksendring og tilkomst, Bergslia 11, 13 og 15

Før tiltak kan gjennomføres i Bergslia 11, 13 og 15 skal samtlige av disse byggene være bruksendret til arealformål i tråd med områdeplanen, eller rivingstillatelse må være gitt. Dette for å sikre at byggene ikke tas i bruk til bolig eller barnehage samtidig som foreslått endring i områdeplanen gir tillatelse til predekommisjoneringstiltak her.

Det foreslås også at nye tiltak i Bergslia 11, 13 og 15 (oransje markering i kartet nedenfor) skal ha adkomst via gårdsnummer 26, bruksnummer 89, dvs. IFEs eiendom.

Hensikten er å gi forutsigbarhet til boligene i Bergslia 1–9 og Skedsmo Kirkevei 119 og 121 (blå markering i kartet nedenfor).



Figur 4 Utklipp av Bergslia 11-15 som er eid av IFE er vist med orange sirkel, og boligene i øst som grenser til området og har adkomst fra Bergslia, er markert med blå sirkel.

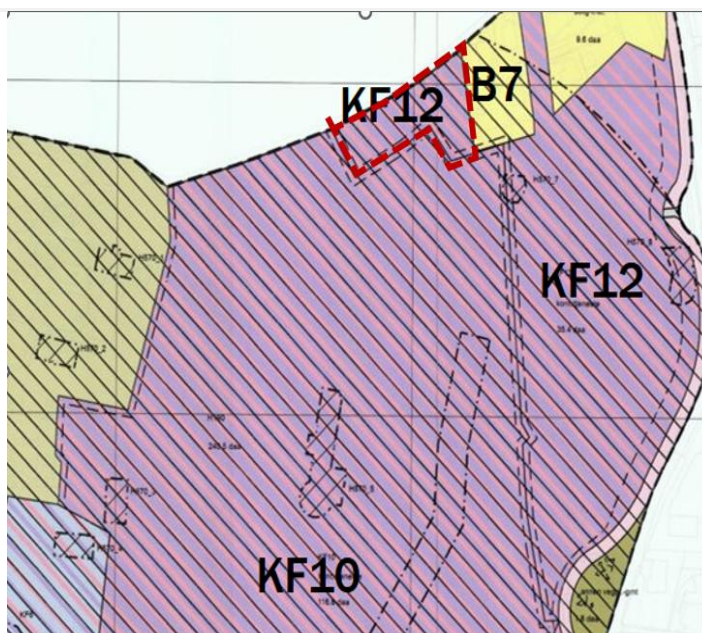
Endring i plankartet

Endring av feltgrense mellom KF10 og KF12

I plankartet foreslås del av felt KF12 som ligger inntil B7 innlemmet i felt KF10.

Del av felt KF12 som foreslås innlemmet er cirka 3360 m². Det er bygget ut som boliger, men brukes og eies av IFE. Bygget nærmest B7 har vært barnehage, men er ikke i bruk i dag.

Dette er markert med rød stiptet linje i figuren til høyre.



Endring i byggegrense mot felt KF12

Det foreslås at byggegrensen i felt KF10, mot felt KF12 endres fra 4 meter til 1 meter på siden mot KF10. Mot felt B7, boliger i Bergslia, vil byggegrensen være 4 meter, på siden mot B7. Byggegrensene i Felt KF12 endres ikke. Felt B7 får en byggegrense på 4 meter fra felt KF10, som tilsvarer byggegrensen etter Plan- og bygningsloven § 29-4.

Blå stripe viser område for byggegrensen endres til 1 meter.

Rød stripe viser hvor byggegrensen for felt KF10 vil ligge mot felt B7 når flik av felt KF12 er innlemmet i felt KF10.



Endring i byggegrense i felt B7

Det legges inn byggegrense på fire meter i B7, mot nytt felt KF10, slik planen sikrer minimum 8 meters avstand mellom ny bebyggelse i felt KF10 og B7. Denne avstanden tilsvarer avstandskravet etter Plan- og bygningsloven § 29-4.

Orange, sitplet stripe på det gule feltet (B7) viser ny byggegrense i kartet.



Hensikt med endringer i plankartet: Å kunne utnytte IFEs areal best mulig

Endringen vil gjøre det mulig å plassere nye tiltak uten at de legger begrensninger på framtidig dekommisjonering, og samtidig kunne ivareta krav til overvannshåndtering og flomveger.

IFE er hjemmelshaver til Bergslia 11, 13 og 15, hvor det i dag står oppført tre bygg. To av byggene er godkjent som bolig og det tredje som barnehage. Barnehagen er nr. 11. Byggene vil ikke kunne brukes til nevnte formål videre. Byggene som er registrert som bolig har vært brukt til kontorer og lignende for IFE i lang tid. Ingen av byggene er i bruk per i dag.

Ny byggegrense og forholdet til hensynssone kulturminne

Ny byggegrense mot felt KF12 krysser hensynssone for kulturminner, H570_7 Registrerte automatisk fredede fornminner etter kulturminneloven, vist med en liten sirkel på plankartet. Bestemmelsene sier at det ikke gjennomføres inngrep før det foreligger dispensasjon etter

kulturminneloven. Denne lokaliteten ble registrert i forbindelse med områderegulering, og som en del av registreringen ble lokaliteten utgravd, dokumentert og fjernet. Akershus Fylkeskommune har gitt dispensasjon i forbindelse med områderegulering av Kjeller Nord (3).

Gjeldende og pågående planer

Områdereguleringsplan for Kjeller nord, som foreslås endret

Planområdet er på 606 dekar, og er avgrenset av Fetveien i sør, Skedsmo kirkevei på østsiden, Kunnskapsveien og Kjeller gård på vestsiden, og landbruksareal i nord.

Formål og intensjoner

Områdeplanens formål er styrking av Kjeller med fortetting og urbanisering, med møteplasser på tvers av kunnskapsinstitusjonene. Planen legger rammer for en generell stedsutvikling som skal skje over tid.

Intensjonen er å definere området karakter i sammenheng med Lillestrøms byutvikling, framtidig sammenveving av bydelene, og strukturen av gatenett og ruter for kollektiv, gange og sykkel.

Planen legger til rette for utvikling av forskningsparken, med en visjon om en mer levende, innovativ og attraktiv forskningspark, og øke regional, nasjonal og internasjonal verdiskaping. Planen legger også til rette for at Kjeller skal bli et godt sted å møte mennesker, bo og arbeide. Den skal bidra til utvikling og vekst for aktørene og legge til rette for innovasjon og knoppskyting.

I områdeplanen er det gitt overordnede føringer for utbyggingen, samt krav om detaljreguleringsplan og krav til utredninger og dokumentasjon som skal foreligge i forbindelse med detaljreguleringsplan og byggesøknad.

Områdeplanens hovedgrep for feltene som endres

Hovedgrepene for de kombinerte arealformål forretning, tjenesteyting, kontor og næring i felt KF1 – KF12, er krav om detaljeringsplan for de fleste felt, angivelse av arealformål, utnyttelsesgrad og høydebegrensninger, krav til grønnstruktur, begrensning av arealstørrelse for forretninger, og krav om en bestemt rekkefølge på utbygging av felt.

Bakgrunnen er at man ønsket å bryte trendutviklingen med tilfeldig utbygging i planområdet. I planbeskrivelsen sies det at «målet er å styre framtidig vekst inn mot den delen av planområdet som forventes å kunne gi flest synergier for Forskningsparken Lillestrøm, Kjeller». Det vil si at man starter utviklingen på arealene langs Instituttvegen

Felt KF10 – Størstedelen av IFE

Felt KF10 er på 116,8 daa. Her sier planbeskrivelsen at hensikten med å kreve detaljreguleringsplan er å sikre likebehandling av byggeprosjekter på Kjeller og øvrige deler av kommunen, samt skape større forutsigbarhet for omgivelsene. Arealformålet er kontor og tjenesteyting. Tillatt areal er 36.500 m² BRA, før krav om detaljregulering slår inn.

Felt KF12 – mellom IFE og Skedsmo kirkeveg

Felt KF12 har samme arealformål som felt KF10, kontor og tjenesteyting. Det er ikke gitt unntak for utbygging før det må foreligge detaljplan i dette feltet.

Hensynssone: Felt H190 – restriksjonssone atomreaktor

I planbeskrivelsen opplyses det at hensynssonen på 300 meter rundt JEEP II er opprettet av beredskapsmessige grunner, dvs. rask evakuering ved ulykkestilfelle.

Bestemmelsen til hensynssonen, i §4.1 er formulert slik:

Det er ikke tillatt å opprette ny eiendom, nye boenheter, skoler eller barnehager innenfor sone H190.

Unntak fra bestemmelsen gjelder for felt KF10 og KF11 hvor det tillates å opprette ny eiendom for tiltak av nasjonal viktighet eller knyttet til dekommisjonering.

Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

Rekkefølgekrav og utredningskrav

I områdeplanen er det rekkefølgekrav til feltutvidelse på Rv226 Kirkeveien fra Milaveien ved Brøter Østre i nord, gjennom krysset med Instituttveien, til krysset med Rv22 Fetveien knyttet til felt KF9, KF11 og KF12.

I tillegg skal det ved detaljregulering i planområdet utarbeides trafikkutredninger med utgangspunkt i områdereguleringen. Samtidig sier paragrafen at trafikkutredningen skal foreligge før det gis tillatelse til rammetiltak. Her skal det inngå en mobilitetsstyringsplan for å få ned andelen biltrafikk. Områdeplanens konklusjon er at for å kunne utvide og bygge ut ny virksomhet i planområdet må parkeringsdekningen i planområdet reduseres betydelig.

Det er også krav om plan for håndtering av overflatevann sammen med detaljreguleringsplaner, i bestemmelsenes §2.8.: «Ved detaljregulering innenfor planområdet skal det som del av planløsningen vises anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra eksisterende og ny bebyggelse, veier og andre arealer».

Det er flere andre rekkefølgekrav, men disse er knyttet til rammetillatelser og tillatelse til tiltak. I §5, punkt f.) er det krav om at hvert felt skal ha godkjent detaljplan for VA før første igangsettingstillatelse gis.

Tema for konsekvensutredning i områdeplanen

Følgende tema er vurdert i områdeplanens konsekvensvurdering:

- | | |
|--|--|
| - Forholdet til overordnede planer | - Barns interesser |
| - Landskap fjernvirkning | - Sosial infrastruktur |
| - Byform, estetikk og stedets karakter | - Universell tilgjengelighet |
| - Kulturminner og kulturmiljø | - Energibehov – energiforbruk |
| - Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven | - Landbruk |
| - Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk | - Teknisk infrastruktur |
| - Uteområder | - Konsekvenser for næringsinteresser |
| - Trafikkutredning | - Interessemotsetninger |
| | - Vurdering av konsekvensenes samlede virkninger |

Oppsummering av konsekvensenes samlede virkninger fra planbeskrivelsen gjengis her:

Planområdet inneholder et stort antall arbeidsplasser, som igjen generer et stort antall arbeidsreiser. Planforslaget innebærer en urbanisering av området og danner grunnlag for et fortettet byområde, sammen med resten av byen, dvs Lillestrøm og Strømmen. Denne utviklingen medfører en sterk endring av reisevanene i regionen, men med langt lavere personbilandel. Dette er nødvendig for å unngå at infrastrukturen i området overbelastes. På denne måten innebærer planforslaget en god, bærekraftig, og samordnet areal- og transportutvikling.

Endringen vedtatt 18.09.24

Endringene berørte unntak fra krav om detaljreguleringsplan, med en økning i antall m² BRA før kravet må oppfylles, justering av byggehøyde på felt KF9, tillatelse til sammenkobling av bebyggelse, og tillatelse til fradeling av eiendom innenfor hensynssonen. Planen ble også supplert med dokumentasjonskrav om sikkerhet i byggeperioden og generelle bestemmelser om massehåndtering og krav til plantefelt.

Endring vedtatt 18.03.26

Bakgrunn for endring var Forsvarets forskningsinstitutt sitt behov for større fleksibilitet for raskere å tilpasse seg skiftende behov for bygningsmasse. Planendringen går hovedsakelig ut på en økning av hva som kan bygges før kravet om utarbeidelse av reguleringsplan slår inn, innenfor felt Forsvaret 1. Feltinndelingen mellom to felt som ligger på samme eiendom er også justert. Videre er formålet Forsvaret innlemmet i felt KF5, og formålet forretning fjernet fra samme feltet.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 14.06.2023. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel vil i tillegg til bestemmelsene i områdeplanen være gjeldende i kommende byggesaker.

Arealet er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål: kontor og tjenesteyting.

I bestemmelsene er det gitt føringer for byggegrenser, tilgjengelighet for alle, estetikk, grønnstruktur, geotekniske undersøkelser, parkeringskrav, skilt, midlertidige tiltak, miljøkvalitet, landskap og natur, terrenginngrep, vern av matjord, kulturminnevern, flom, restriksjoner rundt Kjeller flyplass og plassering av nettstasjoner.

Arealet omfattes av hensynssone H190, med utstrekning og bestemmelse som tilsvarer hensynssonen i områdeplanen:

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier

Det pågår nå revidering av kommuneplanens arealdel. Her er IFEs areal satt av til næring / tjenesteyting. Denne har vært på høring med høringsfrist 17. juni 2026.

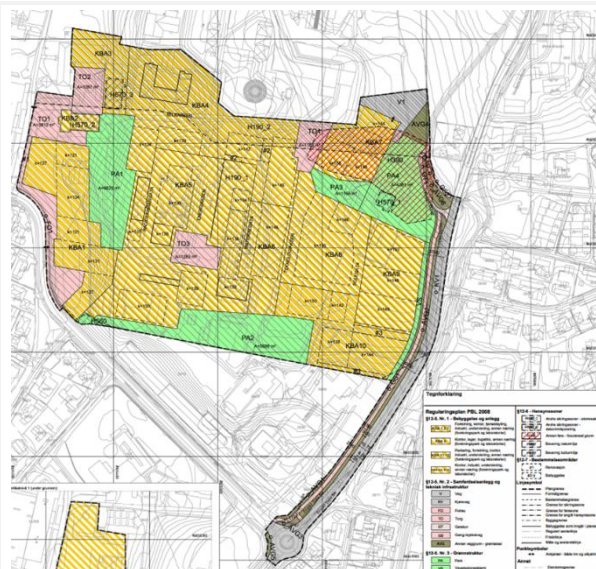
Vedtatt detaljreguleringsplan for Instituttvegen 18

Detaljreguleringsplan for IFEs sørlige del av eiendom ble vedtatt 03.09.25.

Planen legger til rette for utvikling av teknologiparken.

Planen legger opp til en trinnvis utvikling med fasiliteter for forskning, undervisning, industri, innovasjon og næringsutvikling, - med bygninger og uterom som er attraktive, funksjonelle og ivaretar sikkerhetskrav. Planen regulerer utvidelse av rv. 226 med kollektivfelt og gang- og sykkelfelt.

Tillatte høyder gir rom for 4 - 6 etasjer. Mot vest er maksimalt tillatte høyder på kote 150 og 153, og en liten andel på kote 158.



Pågående planprosess for ny adkomstveg

Det planlegges å etablere en ny adkomstvei til IFE og NND fra rundkjøringen i Skedsmo kirkevei.

Det skal legges til rette for ny kontrollpost og varemottak, samt nødvendig areal til parkering, og manøvrering. I prosessen skal det vurderes om arealbehov og sikkerhetskrav medfører at eksisterende gang- og sykkelvei endres og at en kommunal bolig må innløses.

Planområdet ligger hovedsakelig i Felt KF10 og KF12 i områdeplanen. Området det er varslet oppstart for fremgår av kartskisse til høyre.



Det understrekes at tiltakene som foreslåtte endringer i områdeplanen legger til rette for, ikke er avhengig av ny adkomstveg. Og ny adkomstveg kan bygges ut uavhengig av de planlagte tiltakene.

Foreslåtte endringer av paragrafer

Her gjengis forslag til endringer i bestemmelsene samt opprinnelig ordlyd. Revidert plankart legges ved.

Unntak fra krav om detaljreguleringsplan, § 2.2

Gjeldende bestemmelse med markering av endrede grenseverdier for unntak

I felt Forsvaret 1 er det tillatt med ett tiltak på inntil 3000 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan.

I felt KF9 og KF11 er det til sammen tillatt med tiltak inntil 7000 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan.

I KF10 er det til sammen tillatt med tiltak på inntil ~~1500~~ 3000 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan. Tiltak i KF10 skal kun knyttes til nasjonale behov eller til dekommisjoneringsbehov.

Samlet skal ikke tiltakene det gis unntak for på KF9, KF10, og KF11 overstige ~~8000~~ 9100 m2 BRA

Dersom et tiltak er større enn 3000 m2 BRA, unntatt i felt KF11 hvor tiltak kan være inntil 6000 m2 BRA, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis.

For alle omtalte felt er det forutsatt at ingen tiltak er eksponert mot Gunnar Randers vei eller Instituttveien, ikke medfører behov for etablering av flere parkeringsplasser eller er til hinder for utvikling av området ellers.

§ 3 – bestemmelser til arealformål, felt KF10

Bestemmelsene nedenfor gjelder KF10, og det gjøres oppmerksom på at disse også vil gjelde for del av KF12 som forslås innlemmet i KF10.

Gjeldende bestemmelse om felt KF10

- a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor
- b) Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 36.500 m2
- c) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av Lillestrøm kommune.

Forslag til sletting

Punkt b) slettes: Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 36.500 m2

Forslag til tillegg

Nytt punkt d), som blir punkt c) når b) slettes

- *For byggetiltak før det er vedtatt detaljreguleringsplan tillates maksimal gesimshøyde på 10 meter og mønehøyde på maksimalt 11 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For Inntil 1600 m2 BRA tillates det maksimal gesimshøyde på 13,5 meter og mønehøyde på maksimalt 14,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Utbygging vest for B7, og som ligger nærmere enn 10 meter fra B7, tillates med maksimalt 8 meters gesimshøyde og 9 meter mønehøyde.*

Nytt punkt e), som blir punkt d) når b) slettes

- *Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.*

Nytt punkt f), som blir punkt e) når b) slettes

- *Nye byggetiltak som tillates i henhold til unntaksbestemmelsen i § 2.2 i Bergslia 11, 13 og 15, skal ha adkomst via felt KF10.*

Virkninger av endringsforslaget

Endringens essens er at et større antall kvadratmeter og flere byggesaker kan tillates før det må foreligge detaljreguleringsplan for det fremtidige dekommisjoneringsområdet som skal eies av NND, og at unntaket vil gjelde for et noe større område ved en mindre justering av byggegrense og endring av feltgrense. Selve innholdet i hva som skal bygges ut, og hvordan det skal bygges ut, utfordres ikke. I tillegg vil alle tiltakene ligge innenfor området som skal dekommisjoneres.

Mer bebyggelse tillates før det må foreligge detaljreguleringsplan og fjerning av maks utnyttelse

Ved utvidelse av unntaksparagrafen vil mer bebyggelse kunne bygges før det må foreligge en detaljreguleringsplan. Samtidig stiller bestemmelsen om unntak krav om at dette kun gjelder tiltak knyttet til nasjonale behov eller dekommisjoneringsbehov. Det gir i seg selv en avgrensning av hva som kan bygges ut. Predekommisjoneringsen er i denne sammenheng et nasjonalt behov.

Sammen med detaljregulering er det krav om trafikkanalyse og plan for håndtering av overvann. I gjeldende områdeplanen stilles det også krav om VA-plan, flomvannshåndtering og trafikkanalyse ved byggesøknad.

- I §2.7 stilles det krav om støy, støv og grunnforhold som fortsatt vil gjelde i byggesak.
- I §2.8 om teknisk infrastruktur stilles det krav til oppgradering av vannforsyning før igangsettingstillatelse, og ferdig avløpsanlegg før midlertidig brukstillatelse. Det er krav om lokal overvannsdisponering for alle byggetiltak. Det er krav om at bygg skal minimere energibruk, og at det skal velges avfallsløsninger som fremmer minimering, gjenbruk og gjenvinning.
- I §2.9 kreves det at byggesaker skal dokumentere hvordan universell utforming er ivaretatt
- I §2.10 er det krav til bygningers utforming.
- I §5 i) er det krav om trafikkutredning i felt KF1-KF12 før det gis rammetillatelse for tiltak.

Områdeplanen bestemmelser som sikrer at nye tiltak sees i sammenheng med infrastruktur og trafikk, og som stiller kvalitetskrav. Dermed er det sikret at byggetiltakene sees i sammenheng med omgivelsene ivaretatt uten at det må foreligge en detaljplan.

Fjerning av maksimalt tillatt areal vil ikke være en omgåelse av grensene for hva som utløser krav om konsekvensutredning. Detaljreguleringsplanen for Instituttveien 18 økte tillatt areal i forhold til områdeplanen med 11.870 m² BRA. Sammen med tillatt på unntak på 3.000 m² BRA i felt KF10 i tillegg, vil tillatt areal fortsatt være under grensen for krav om konsekvensutredning, som er på 15.000 nye m² BRA. Samtidig vil reguleringsplan for dekommisjoneringsen som skal sette rammer for dekommisjoneringsen, utløse krav om konsekvensutredning på grunn av selve dekommisjoneringsarbeidet.

Virkninger av endret høyde og byggegrenser

Synlighet og betydning for naboer vil være størst mot øst, spesielt boligene i Bergslia, felt B7, og tiltak i nordøstre del av felt KF10 vil ha størst betydning.

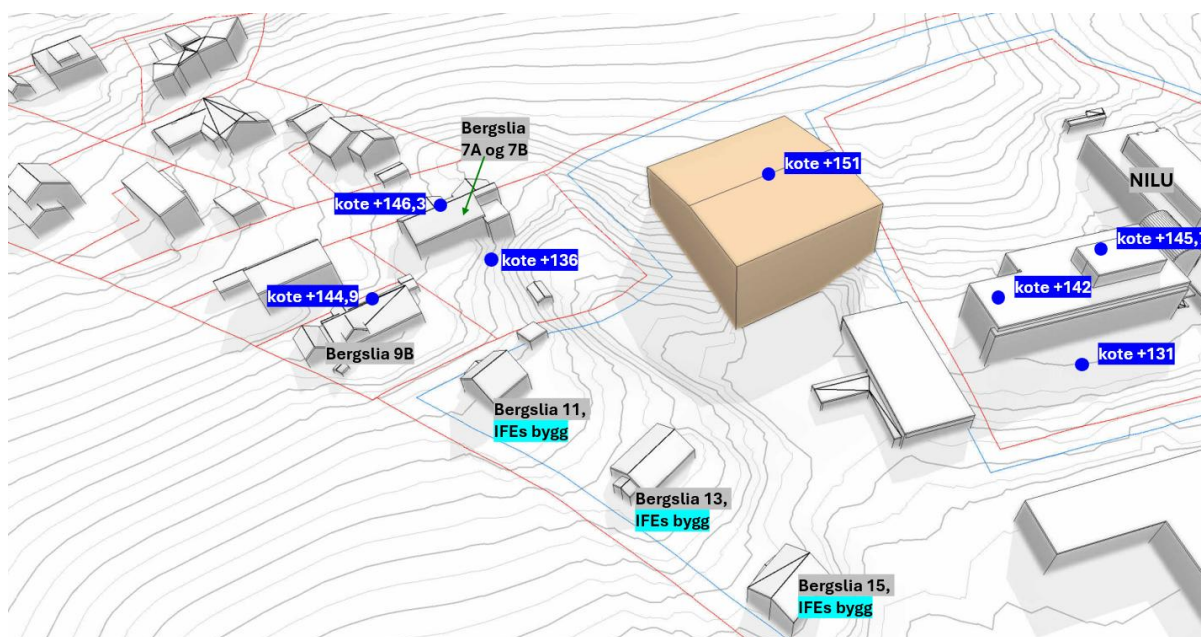
Siden terrenget skråner relativt bratt nedover mot vest, og høydebestemmelsen tar utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terreng, vil bygningenes høyde mot øst være lavere enn maksimalt tillatt høyde for bygget.

Dersom maksimalt tillatte høyder bygges helt øverst mot nordvest i felt KF10, vil maksimale høyder fortsatt være lavere enn toppetasjene på NILUs bygg. Utsyn fra Skedsmo kirkeveg mot de overordnede landskapslinjene i vest vil ikke bli berørt.

Boligene i Bergslia, i felt B7, ligger noe høyere i terrenget. De to nederste boligbyggene, Bergslia 7A og 7B, og Bergslia 9B, ligger på kote 136. Mønehøyde på Bergslia 7A er på kote 146,3, og mønehøyden på Bergslia 9B er på kote 144,9.

NILUs bygg som ligger i det høyeste området i felt KF10, ligger på kote 131 (ved inngangen). Høyden på NILUs toppetasje (teknisk oppbygg) er på kote +145,72. Taket som tekniske oppbygg ligger på, er kote + 142,02.

Dersom høyest tillatte høyder (13,5 meter gesims og 14,5 meter mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng) plasseres øverst i KF10, vil mønehøyde ligge på kote 151. Det er fem meter høyere enn NILUs toppetasje, og 5-6 meter høyere enn mønehøyden på boligene i Bergslia.

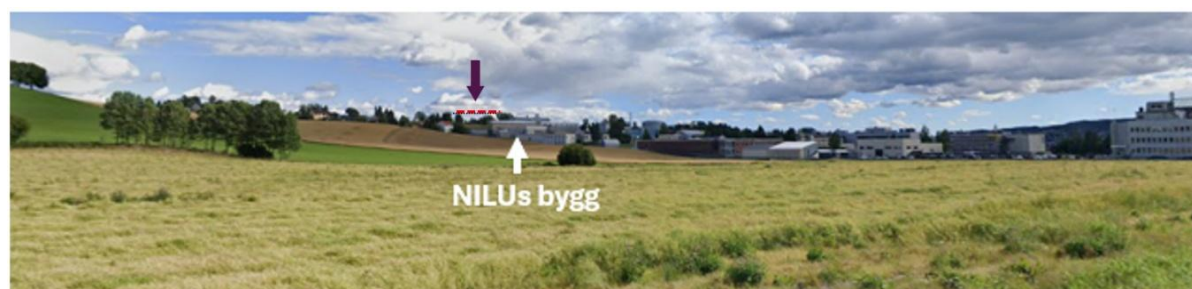


Figur 5 Illustrasjonen viser kotehøyder på terreng og møne ved bebyggelse som vil ligge nærmest et nytt bygg plassert øverst i felt KF10.

Bygg med maksimalt tillatt høyde, plassert øverst i feltet, vil være synlig på avstand og endre silhuetten noe. Bygget vil ikke stikke seg ut som et landemerke over den jevne linjen. Dette er visualisert med de to bildene nedenfor. Fjernvirkningene fra nordvest blir berørt, men det vurderes at de overordnede landskapslinjene beholdes, og virkningene vurderes som moderate.

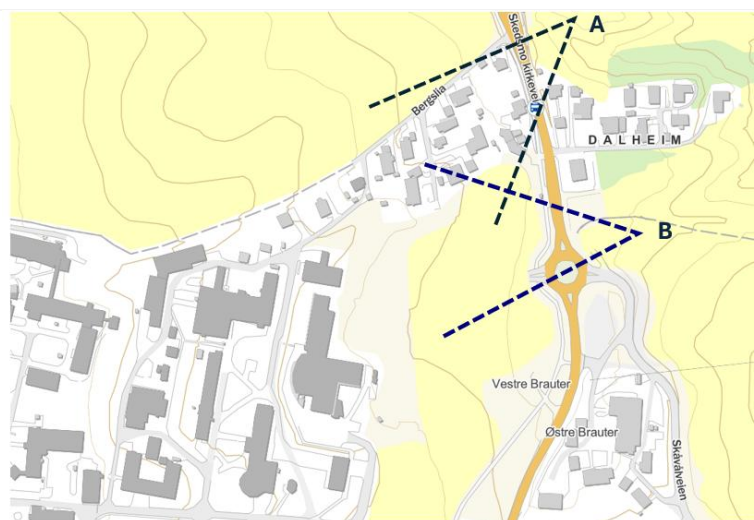


Figur 6 Utklipp fra google street view, fra Riisveien, mot IFEs område. NILUs bygg er markert da dette bygget utgjør en del av silhuetten sammen med vegetasjonen og bebyggelsen i nærheten.



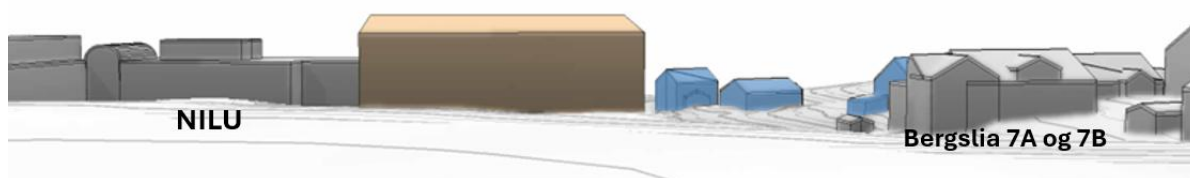
Figur 7 Maksimal byggehøyde markert med linje i fotografiet, dersom bygg med høyeste tillatte høyde plasseres øverst i felt KF10.

Kartet til høyre viser standpunkter for perspektiver som visualiserer maksimalhøyder sett fra Skedsmo kirkeveg.





Figur 8 Maksimalt tillatt høyde på nytt bygg plassert øverste i felt KF10 (brun farge), sett fra Skedsmo kirkeveg, standpunkt A. I forgrunnen vises boligene Skedsmo Kirkeveg 121 til høyre, og Bergslia 1 til venstre.



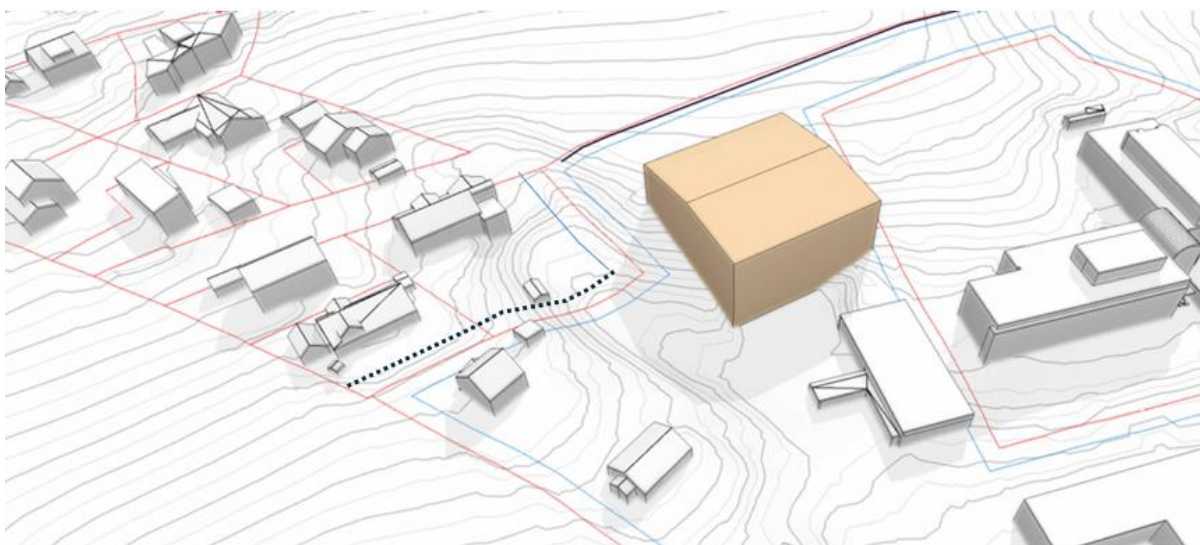
Figur 9 Maksimalt tillatt høyde på nytt bygg plassert øverste i felt KF10 (vist med brun farge), sett fra Skedsmo kirkeveg, standpunkt B. Bygninger markert med blått er IFEs bygg

Byggegrenser

Byggegrensene mot felt B7 vil være fire meter, og høyden på nytt tiltak i Bergslia 11 er foreslått til 8 meter, av hensyn til boligene. Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd skal byggverk, inklusive eventuell kjeller/underjordisk parkering o.a., oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. For byggverk høyere enn 8 meter er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høyde. Med høydebegrensning på 8 meter og avstandskrav på 4 meter er endringsforslaget i tråd med plan- og bygningsloven.

Byggegrensen mot felt KF12 foreslås til 1 meter, noe som kan medfører at bebyggelse på andre siden må trekkes lengre fra feltgrensen for å oppfylle avstandskrav. Det er imidlertid IFE selv som eier eiendommen i felt KF12 som ligger nærmest KF10, og det er IFE som i så fall får denne begrensningen. I tillegg er arealet i KF12 regulert til kontor og tjenesteyting, og har ingen funksjoner som krever sol på uteareal. Det vurderes derfor at flyttingen av byggegrensen ikke får betydning.

Byggegrensen i felt B7, mot feltet som endres fra felt KF12 til KF10, vil være fire meter.



Figur 10 Perspektivet viser et bygg med maksimalt tillatt byggehøyde plassert øverst i felt KF10. Røde linjer er eiendomsgrenser, og blå linjer viser fire meters avstand fra eiendomsgrensene. Mørk blå linje illustrerer foreslått byggegrense 1 meter fra eiendomsgrensen, som også er feltgrense mellom KF10 og KF12. Mørk, stiplet linje viser ny byggegrense i felt B7, mot ny grense for felt KF10.

Presisering av at anleggsarbeid ikke utløser rekkefølgekrav

Rekkefølgekravet for utvidelse av Rv226 vil fortsatt gjelde. Det er kun **midlertidige** tiltak knyttet til anleggsfaser for KF10 som nå er presisert som et unntak. Dette vil kun gjelde fram til ny regulering for adkomstveg til IFE og NND fra rundkjøringen i RV226 er vedtatt.

Samlet vurdering

I områdeplanen var trafikk og tilrettelegging for et fortettet byområde som henger sammen med resten av byen vært de overordnede temaene i utredningen. Øvrige tema som er konsekvensutredet i områdeplanen, vurderes å være ivarettatt gjennom andre bestemmelser i områdeplanen og ny KPA.

Samtidig er detaljplanen for IFEs sørlige del av eiendommen, reguleringsplan for Instituttvegen 18, vedtatt. Denne gir betydelig mer forutsigbarhet, både for IFE og omgivelsene.

Det vurderes at virkningene av endringene ikke er betydelige. Alle intensjonene i områdeplanen vil kunne ivaretas i byggesakene, gjennom bestemmelsene i områdeplanen og bestemmelser i kommuneplanens arealdel som skal oppfylles.

Samlet sett vurderes virkningene av de foreslåtte endringene i planen å være positive, da IFE og NND vil kunne ivareta drift, sikkerhet og predekommisjoneringsbehov.

Vurdering av risiko og sårbarhet

Kravet om risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) gjelder i utgangspunktet ved utarbeidelse av planer for utbygging, såfremt nye forutsetninger medfører endringer til risiko- og sårbarhetsbildet.

Ut ifra vurderingene av virkningene av endringene av planen, vil ikke endringene være utslagsgivende for ROS. Endringene i områdeplanen er mindre, og endrer dermed ikke på grunnlaget for ROS-analysen. ROS-analysen har ikke løftet fram den såkalte unntaksparagrafen §2.2 og vurdert

denne særskilt, og det legges derfor til grunn at det å gi unntak fra krav om detaljreguleringsplan ikke utløser andre ROS-tema.

Tiltakene i predekommisjoneringsfasen vurderes å være innenfor den arealbruken som ROS-analysen utredet. Her var IFEs virksomhet pekt ut både som risikofylt industri og et mål for sabotasje eller terrorhandlinger. ROS-analysens vurderinger var at kravene som gjelder for konsesjonsområdet gjør at risiko og sårbarhet ble vurdert som akseptabel. Tiltak som endringen åpner for vil bli omfattet av lover og forskrifter for tiltak på og ved atomanlegg, og vil utfra gjeldende ROS-analyse ha tilstrekkelig sikkerhet.

I ROS-analysen var trafiksikkerhet i forbindelse med anleggsarbeid pekt ut som sannsynlig situasjon som kan gi alvorlig konsekvens. Områdeplanen har derfor en bestemmelse om anleggstrafikk og sikkerhet. Denne bestemmelsen vil gjelde for planlagte tiltak, og dermed er trafiksikkerhet ivaretatt.

Dersom nye tiltak utløser krav om konsekvensutredning, vil ROS-analyse for det bestemte tiltaket inngå i konsekvensutredningen. Dette vil i så fall være konsekvensutredninger knyttet til søknader etter atomenergiloen, strålevernloven og / eller forurensningsloven, og som skal behandles av DSA. Disse skal være godkjent av DSA før byggetillatelse gis.

Det vurderes at endringer forholder seg til rammene som er gitt i områdeplanen og at eksisterende ROS-analyse derfor er dekkende.

Planendringens forhold til PBL. § 12-14

Endringene vurderes å være mindre, og i tråd med områdeplanens intensjoner og bestemmelser. Det foreslås derfor at endringene i områdeplanen gjennomføres med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-14.

Plan- og bygningslovens § 12-14 gir adgang for kommunestyret til å delegere myndigheten til å vedta mindre endringer i reguleringsplaner eller til utfyllelse av planen innenfor hovedtrekkene i planen, til administrasjonen.

I forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at en med mindre endringer har ment endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser, og det må ikke være innvendinger fra berørte myndigheter. Forslaget sendes her på en begrenset høring for å avklare dette.

Punkter det er lagt vekt på i denne vurderingen:

- Det innføres ikke nye elementer i planen
- Det er ikke endringer av arealformål
- Krav til utredninger og dokumentasjon før utbygging er ivaretatt
- Endrede byggehøyder har på grunn av terrengets helning mindre betydning
- Endringene medfører ikke endrede konsekvenser for trafikk
- Løsning for flom og VA ivaretas
- Unntaksbestemmelsen var tatt med fra før, og det er omfanget som endres, noe som kan sammenlignes med justering av grenseverdier og endring av feltgrenser
- Endringene krever ikke ny ROS-analyse på områdeplannivå.

Samlet sett innebærer endringen at IFE og NND kan ivareta sikkerhetshensyn og gjennomføre predekommisjoneringen, som igjen gjør det mulig å gjennomføre dekommisjoneringsarbeidet. Endringene bidrar dermed til å oppfylle Lillestrøm kommunes mål for byutviklingen og kommunen.

Vedlegg

1. Reviderte bestemmelser
2. Revidert plankart