

Endring områdeplan

Møte i forbindelse med varsel

Merknadsfrist 14.09.26.

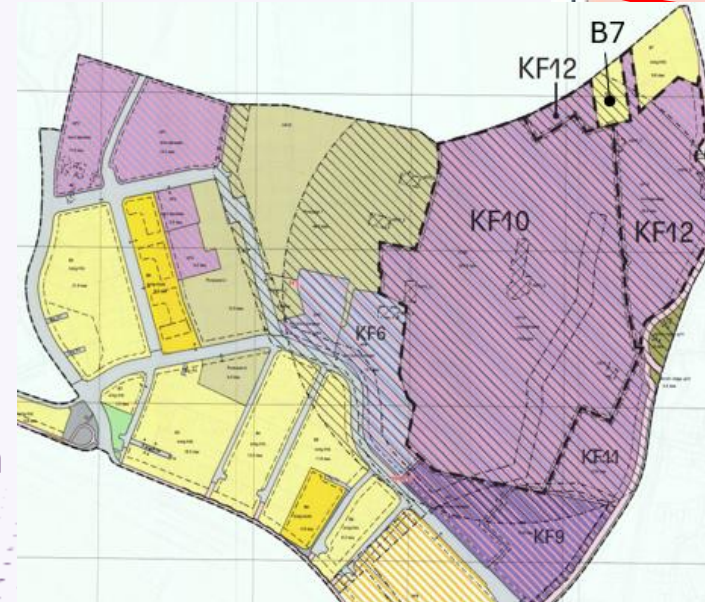
08.09.26.

Agenda

- Om reguleringsplaner
- Kva varsles det endring om?
- Bakgrunn
- Hvor mye kan bygges før detaljplan?
- Hvor høyt kan det bygges?
- Byggegrenser
- Endring etter enklere prosess
- Om nytt kortsiktig lager
- Spørsmål
- Hvor fins informasjon
- Hvordan sende inn merknad

Grunnleggende om plan og regulering

- Kommunestyret bestemmer hva areal kan benyttes til:
 - Lilla: næring og tjenesteyting
 - Gul: boligbebyggelse
- Kommunestyret gir bestemmelser:
 - Hvor mye og hvor høyt kan det bygges?
 - Offentlig infrastruktur og grøntareal?
 - Arkitektonisk uttrykk?
- Områderegulering: gir overordnede føringer på bruk, utforming og hensyn som skal tas
 - Kan både kreve detaljplan og åpne for å gå direkte på byggesak
- Detaljregulering: gir konkrete føringer for hva som kan tillates av bebyggelse, plassering, bruk, utforming, mm



Hvorfor trenger vi å bygge mer?

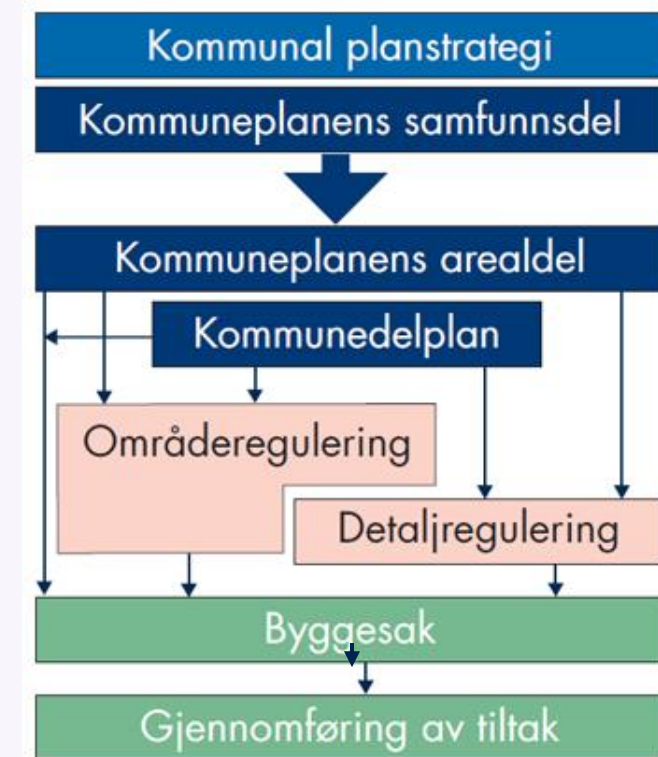
- Økte krav og behov til areal til sikring av området
 - Økte arealbehov for NND
 - Krevende lagersituasjon for radioaktivt avfall
 - Nasjonal mottaksplikt for avfall fra industri, helsesektor mm
 - NND trenger mer areal til planleggingsfasen
 - KLDRA stengt i 2020. Siden har avfallet blitt lagret lokalt på Kjeller
 - Trenger to lagre:
 - Lav-aktivt avfall (jordmasser)
 - Lav- og mellomaktivt avfall (avfall fra industri, medisinsk forbruksmateriell)
- ⇒ Krav, konsekvensutredning og risikoanalyse av nytt lager behandles i egen prosess.
- ⇒ Endring av områdereguleringen gir IFE kun mulighet til å bygge i fremtiden, forutsatt at alle andre krav er oppfylt.

Foreslåtte endringer

Hovedgrepet er en utvidelse av eksisterende unntaksbestemmelse:

- hvor mye areal som tillates utbygd før det må foreligge detaljreguleringsplan
- rammene for tiltak som bygges etter unntaket

Tiltakene som skal kunne bygges ut etter unntaksbestemmelsen er i tråd med det som er tillatt i områdeplanen



Områdeplaner tillater å gå direkte til byggesak, men kan kreve detaljplan før byggesak

ENDRING	HVA ENDRES	HVORFOR
Terskel for unntak i felt KF10	Økes fra 1500 m ² til 3000 m ² BRA	Predekommisjoneringsbehovet er økt fra tidligere estimat, 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 (IFE eiendom)	Gi beboerne langs Bergslia forutsigbarhet

Tema 1: Hvor mye kan bygges?

(Før detaljreguleringplan må utarbeides og vedtas)

Terskel for unntak i felt KF10 og samlet

Unntaksbestemmelsen for felt KF10, og samlet for felt KF9, KF10 og KF11 fins allerede i dag.

Endringen er at terskelen økes, slik at flere tiltak kan tillates før det må foreligge en detaljreguleringsplan.

NB: Unntaket gjelder kun nasjonale behov eller dekommisjoneringsbehov

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.

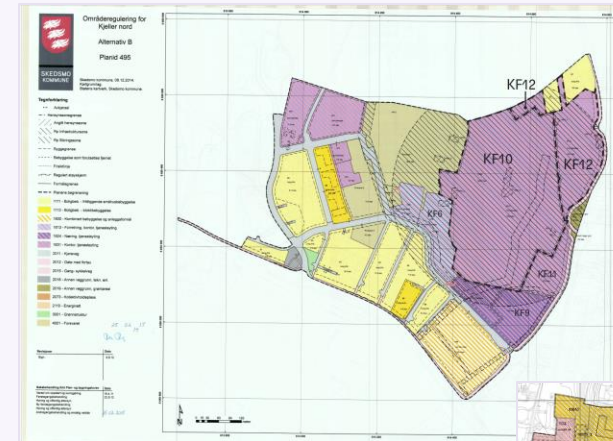
For alle omtalte felt er det forutsatt at ingen tiltak er eksponert mot Gunnar Randers vei eller Instituttveien, ikke medfører behov for etablering av flere parkeringsplasser eller er til hinder for utvikling av området ellers.

Maksimal utnyttelsesgrad

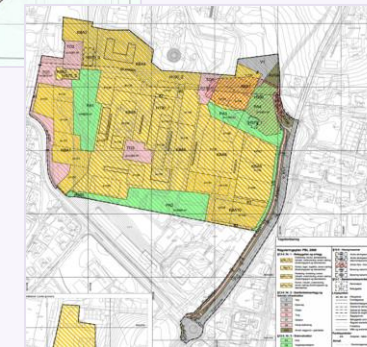
Sletting av bestemmelse om maksimal utnyttelse i felt KF10 (§ 3.1.3)

- «Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 36 500 m²» foreslås slettet.
- Søndre del av KF10 er erstattet av ny detaljreguleringsplan for Instituttvegen 18, og nordre del får egen reguleringsplan for dekommisjoneringen.
- Unntaksbestemmelsen blir dermed i praksis grensen for hva som tillates i KF10 før ny detaljreguleringsplan vedtas.

Hensikten er å fjerne en bestemmelse som ikke er relevant og som kan være vanskelig å tolke i kommende byggesaker.



Områdeplan
Kjeller Nord



Detailplanen for
Instituttvegen 18
(IFE's forskningspark)



Områdeplanens
avgrensning etter vedtatt
detaljplan

Tema 2: Hvor høyt kan det bygges?

Byggehøyder i KF10

I gjeldende plan er det høydene som tillates etter Plan- og bygningslovens §29-5 som gjelder:

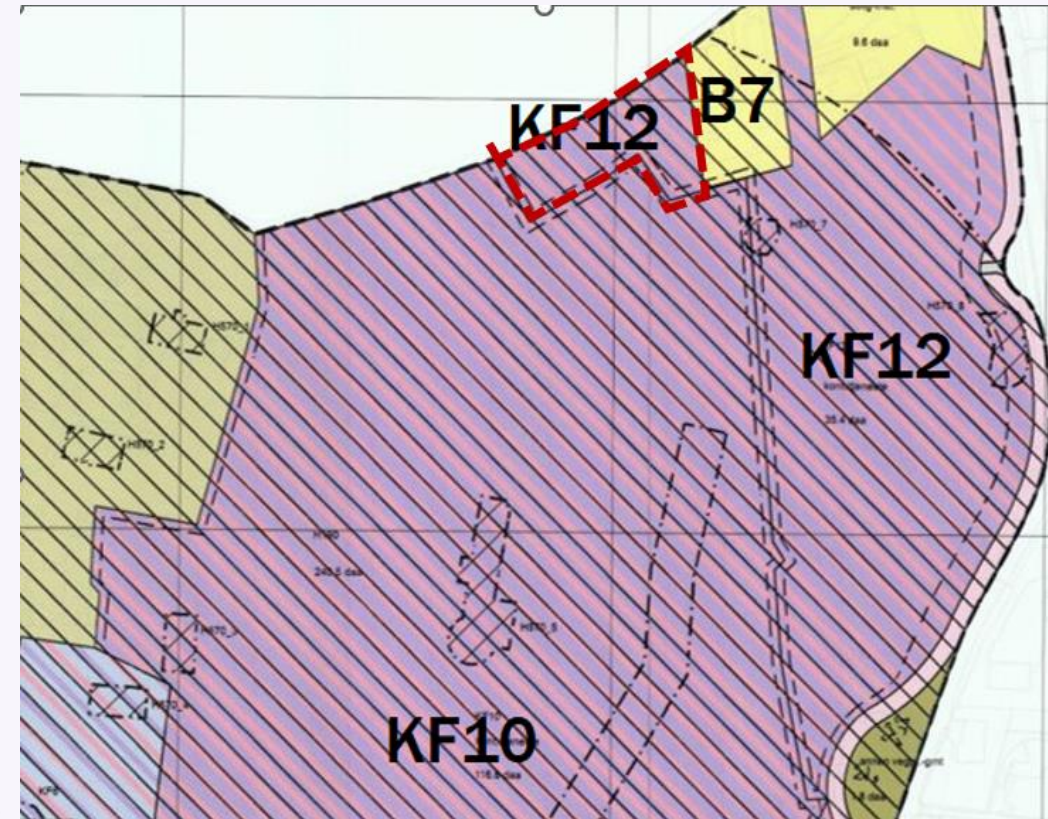
- Maks gesims: 8 meter og maks mønehøyde: 9 meter

I endringen foreslås følgende:

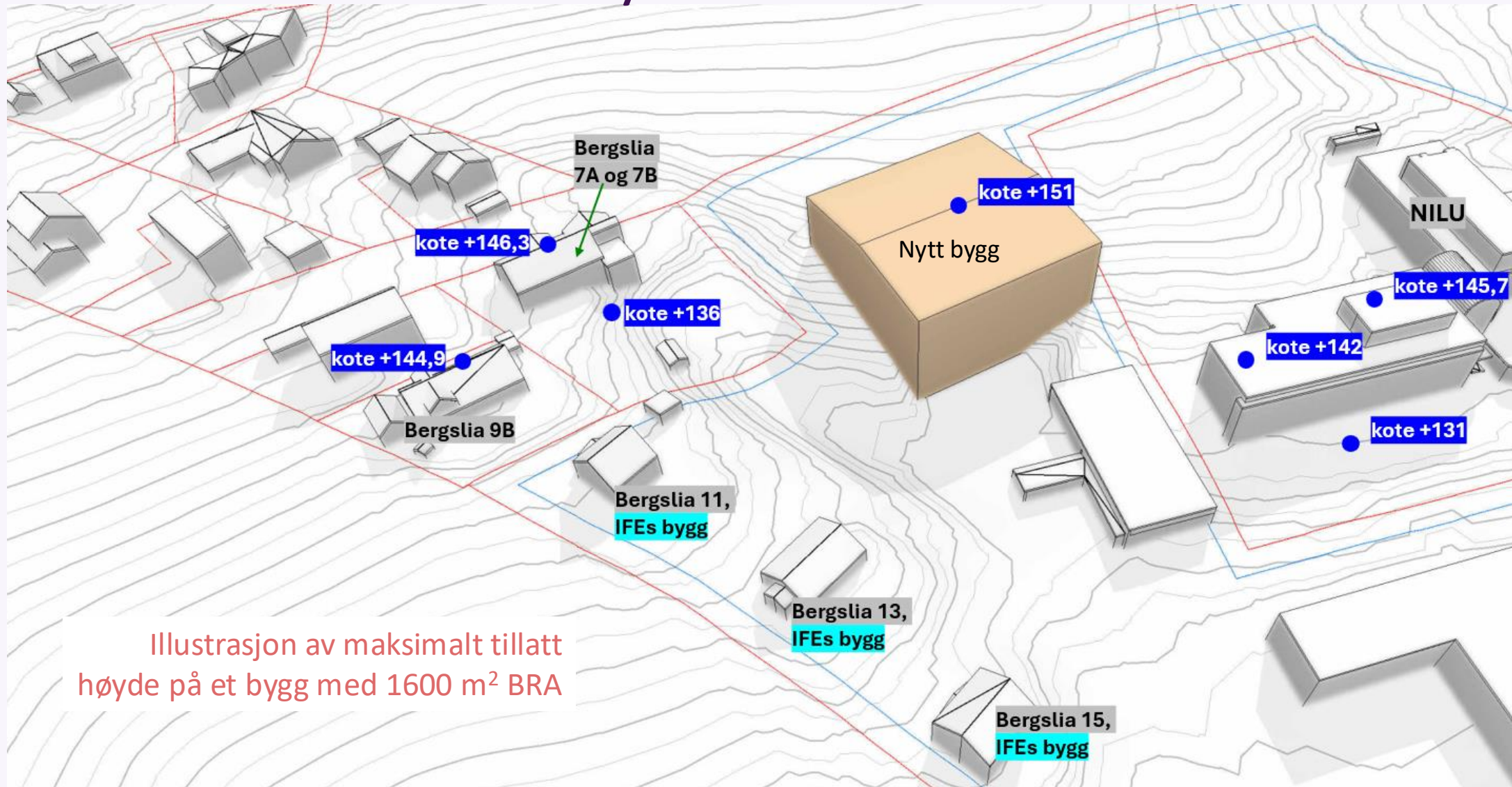
- Maks gesims: 10 meter. Maks mønehøyde: 11 meter
- **For inntil 1600 m² BRA** tillates maks gesims: 13,5 meter. Maks mønehøyde 14,5 meter
- I en avstand på 10 meter fra boligene i Bergslia (B7) er høydene som før; maks gesims 8 meter, maks møne 9 meter

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Hensikt: Tiltakene trenger større takhøyder. I tillegg gir høye bygg mindre fotavtrykk, som gir mindre begrensninger i dekommisjoneringen



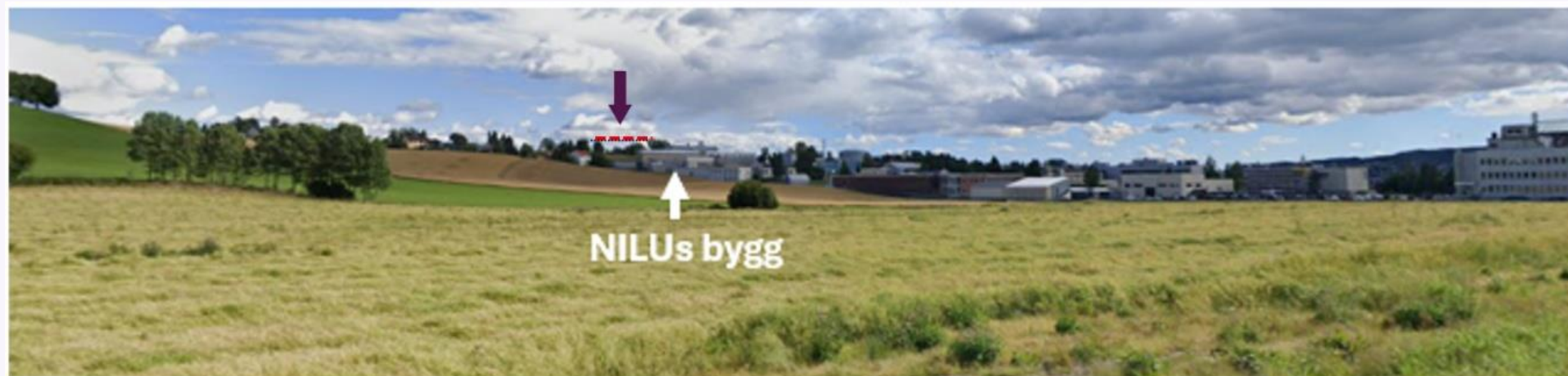
Maksimalt tillatt høyde



Høyder - sett fra Riisveien

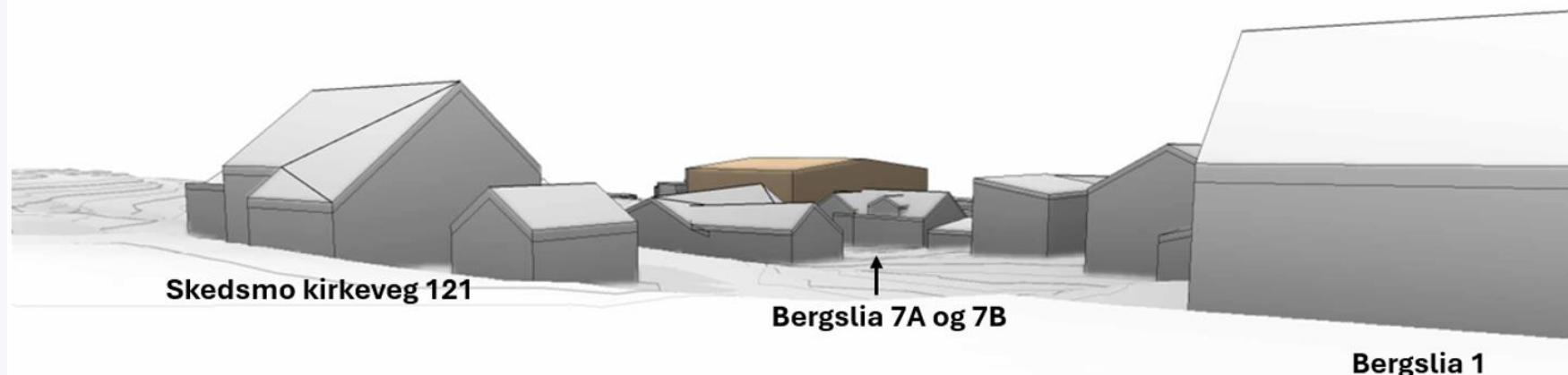
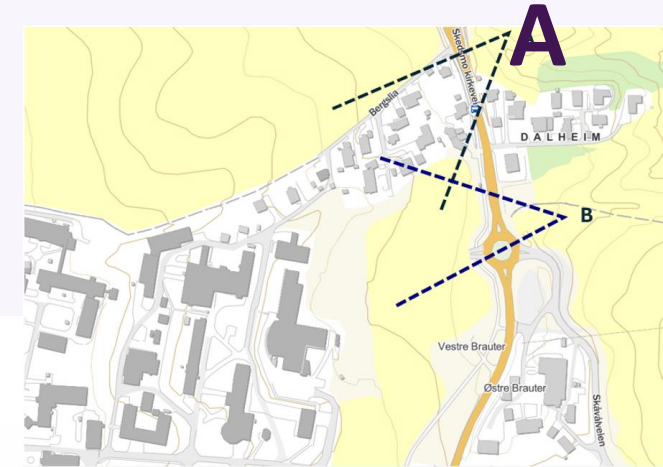


Utklipp fra Google Street View, fra Riisveien mot IFEs område. NILUs bygg er markert, da dette bygget utgjør en del av silhuetten sammen med vegetasjonen og bebyggelsen i nærheten.



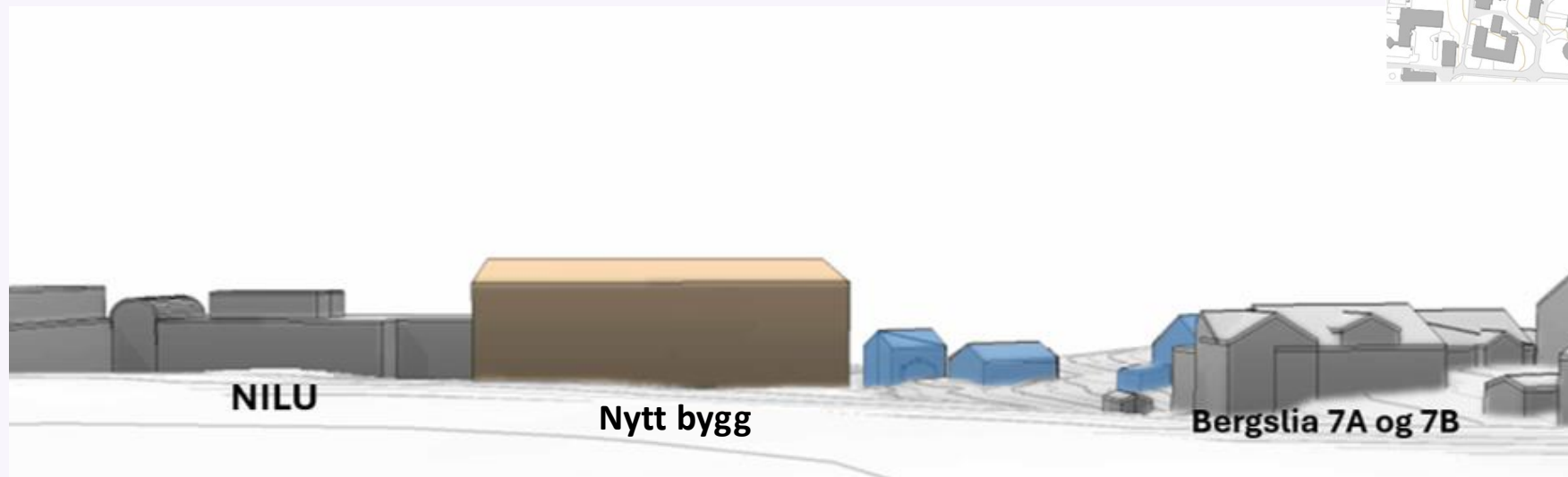
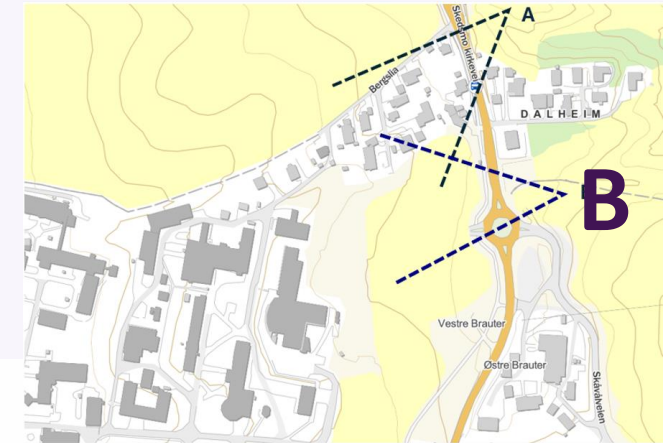
Høyder – sett fra Skedsmo kirkeveg

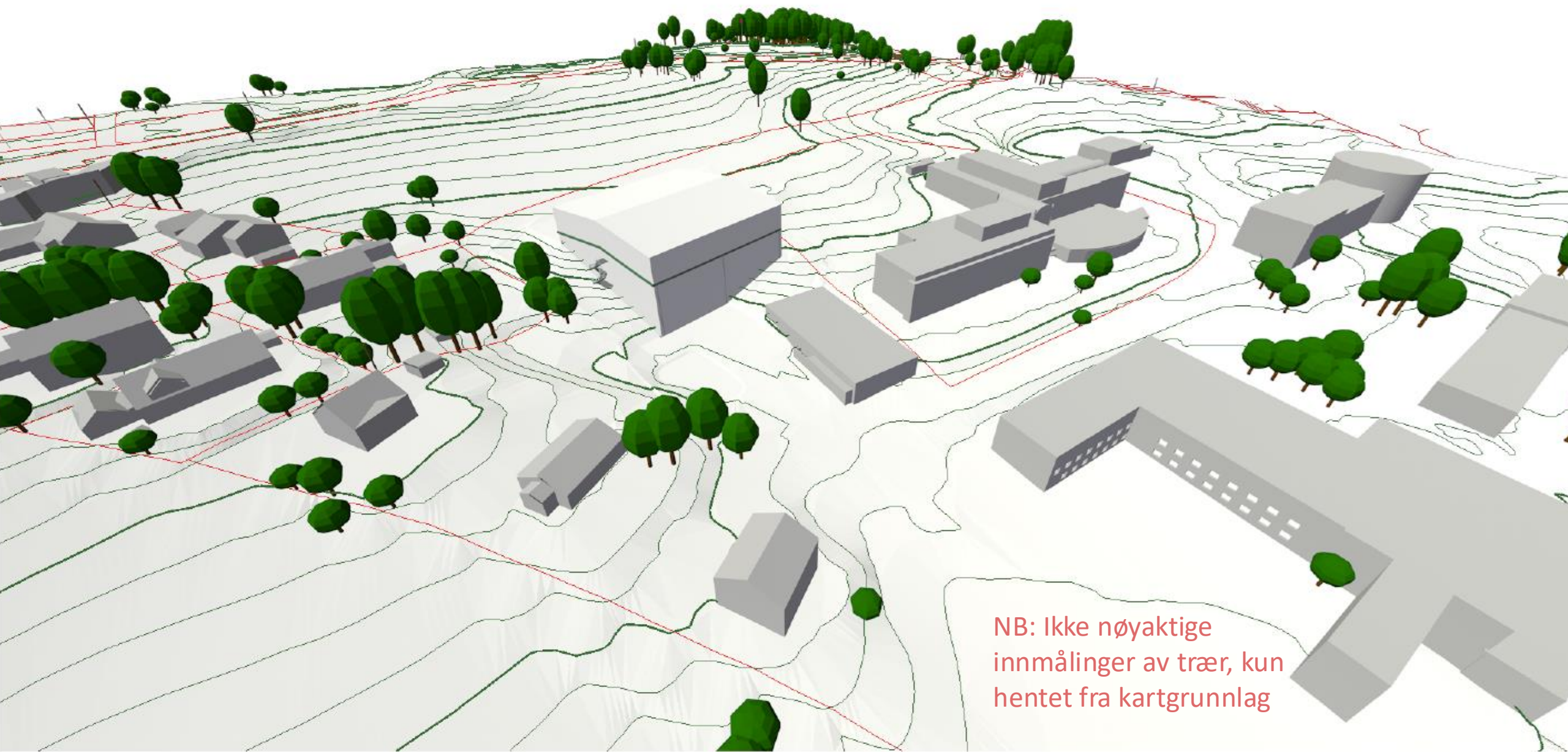
Maksimalt tillatt høyde på nytt bygg plassert øverste i felt KF10 (brun farge), sett fra Skedsmo kirkeveg, standpunkt A. I forgrunnen vises boligene Skedsmo Kirkeveg 121 til høyre, og Bergslia 1 til venstre.



Høyder – sett fra Skedsmo kirkeveg

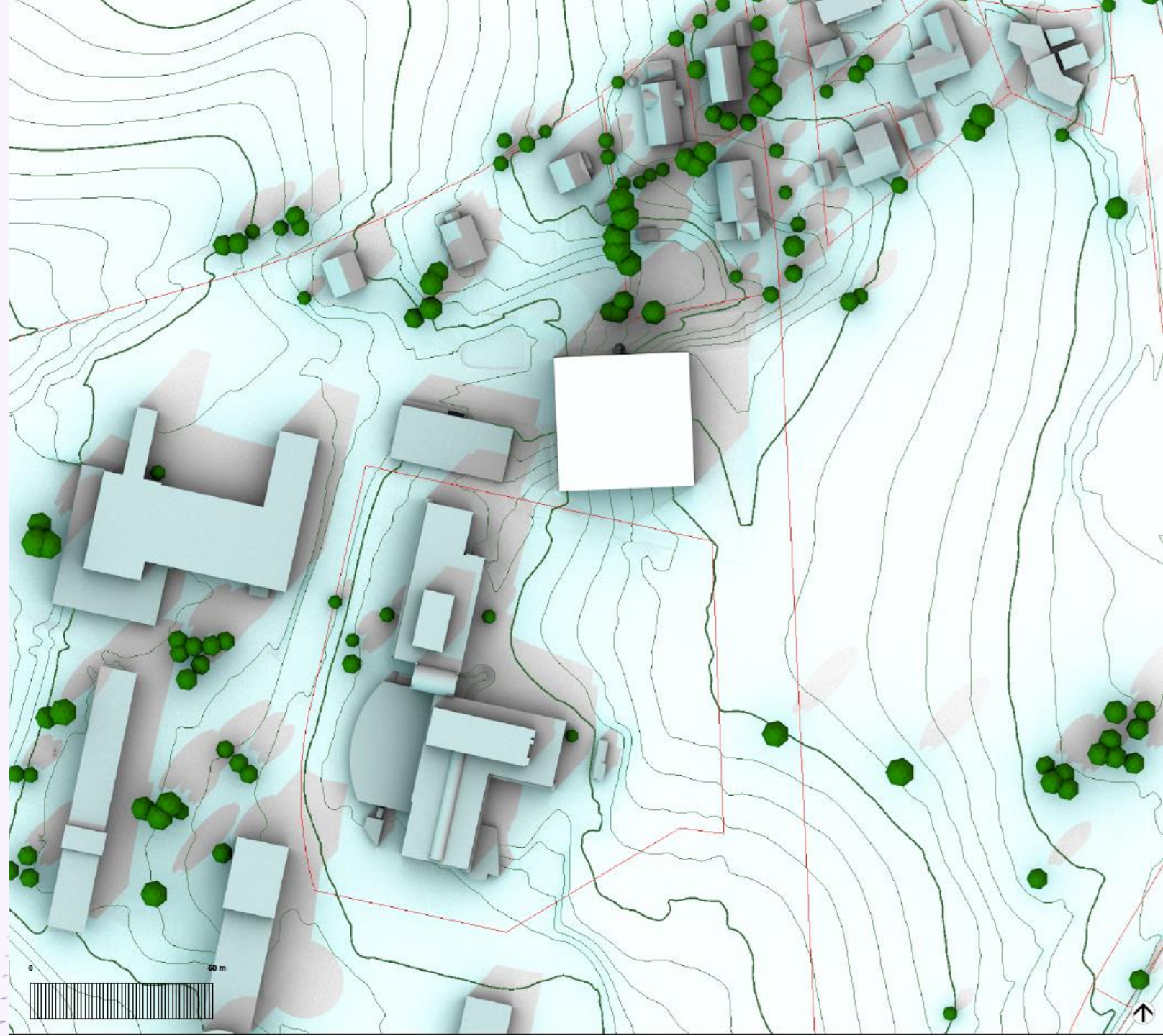
Maksimalt tillatt høyde på nytt bygg plassert øverste i felt KF10 (vist med brun farge), sett fra Skedsmo kirkeveg, standpunkt B. Bygninger markert med blått er IFEs bygg





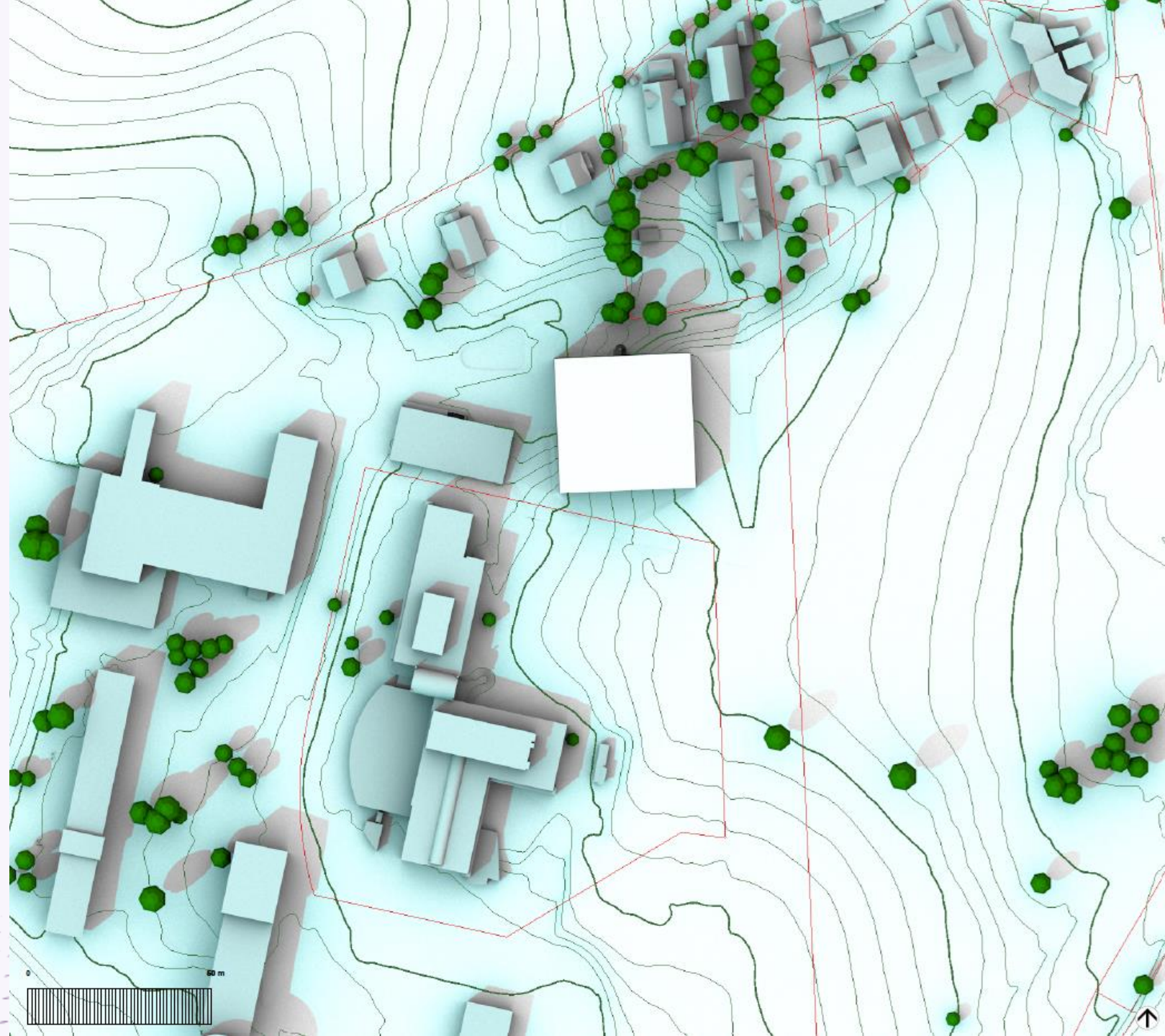
NB: Ikke nøyaktige
innmålinger av trær, kun
hentet fra kartgrunnlag

Solforhold
21. mars kl. 15



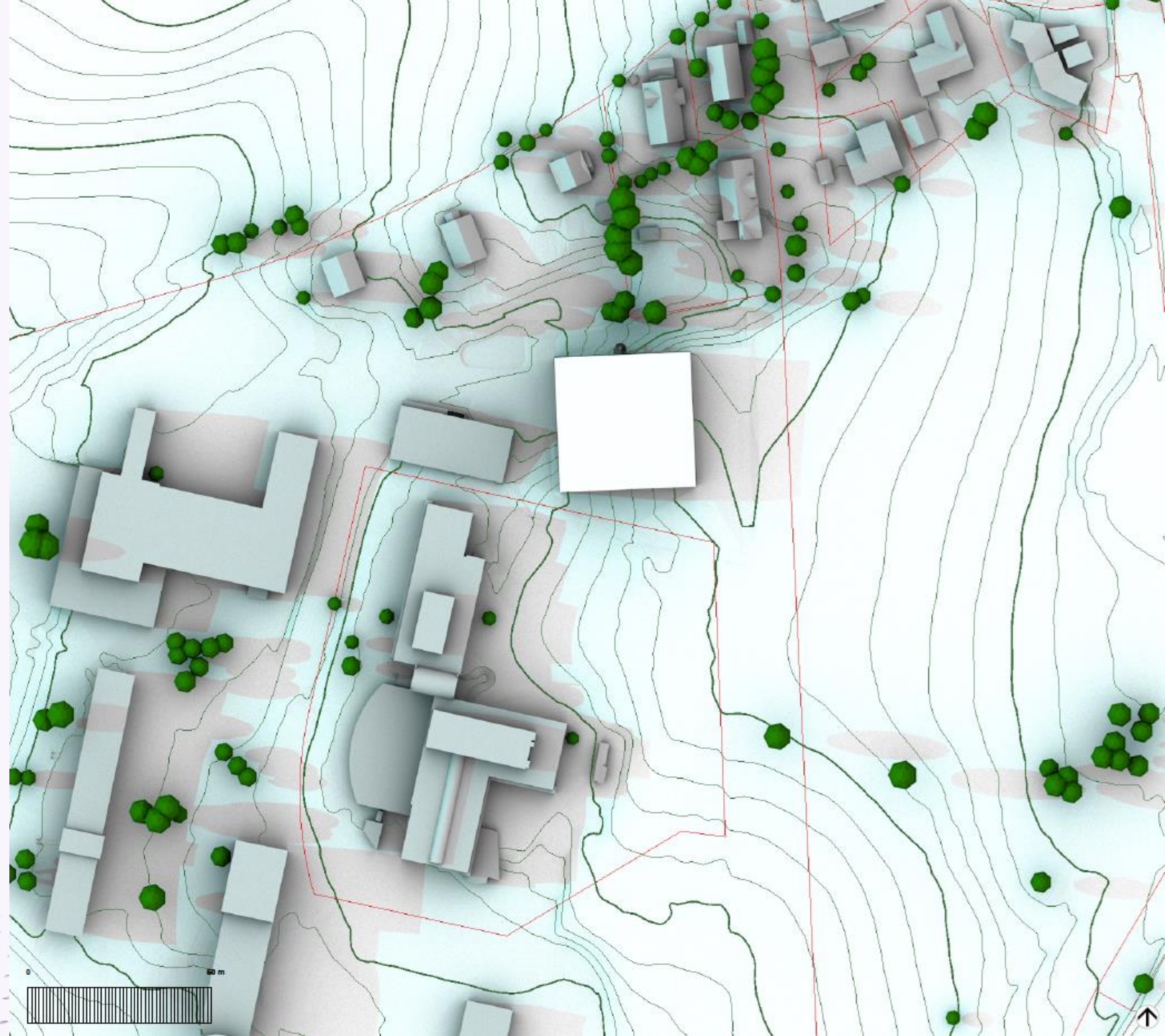
Solforhold

1. mai kl. 15



Solforhold

1. mai kl. 18



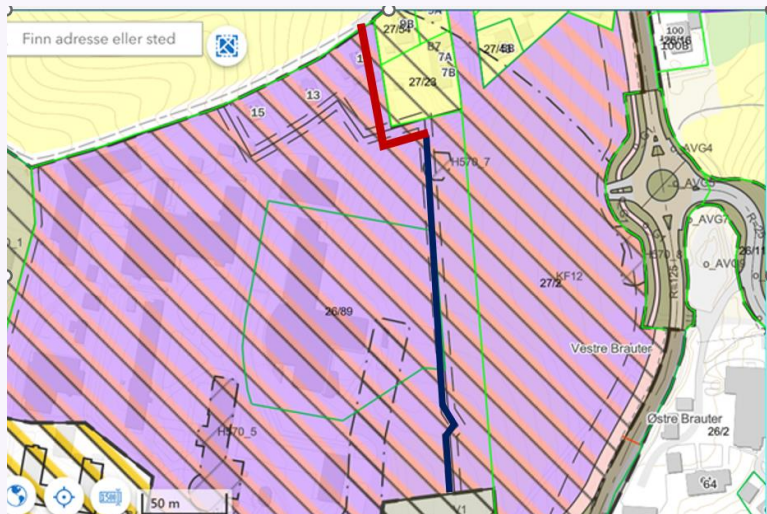
Tema 3: Byggegrenser

Her er det ingen endringer for naboer i Bergslia.

Byggegrenser

Endring i revidert felt KF10,

- Fra 4 meter til 1 meter på siden mot KF10, mot IFEs egen eideendom (blå strek)
- 4 meter mot B7 (rød strek)



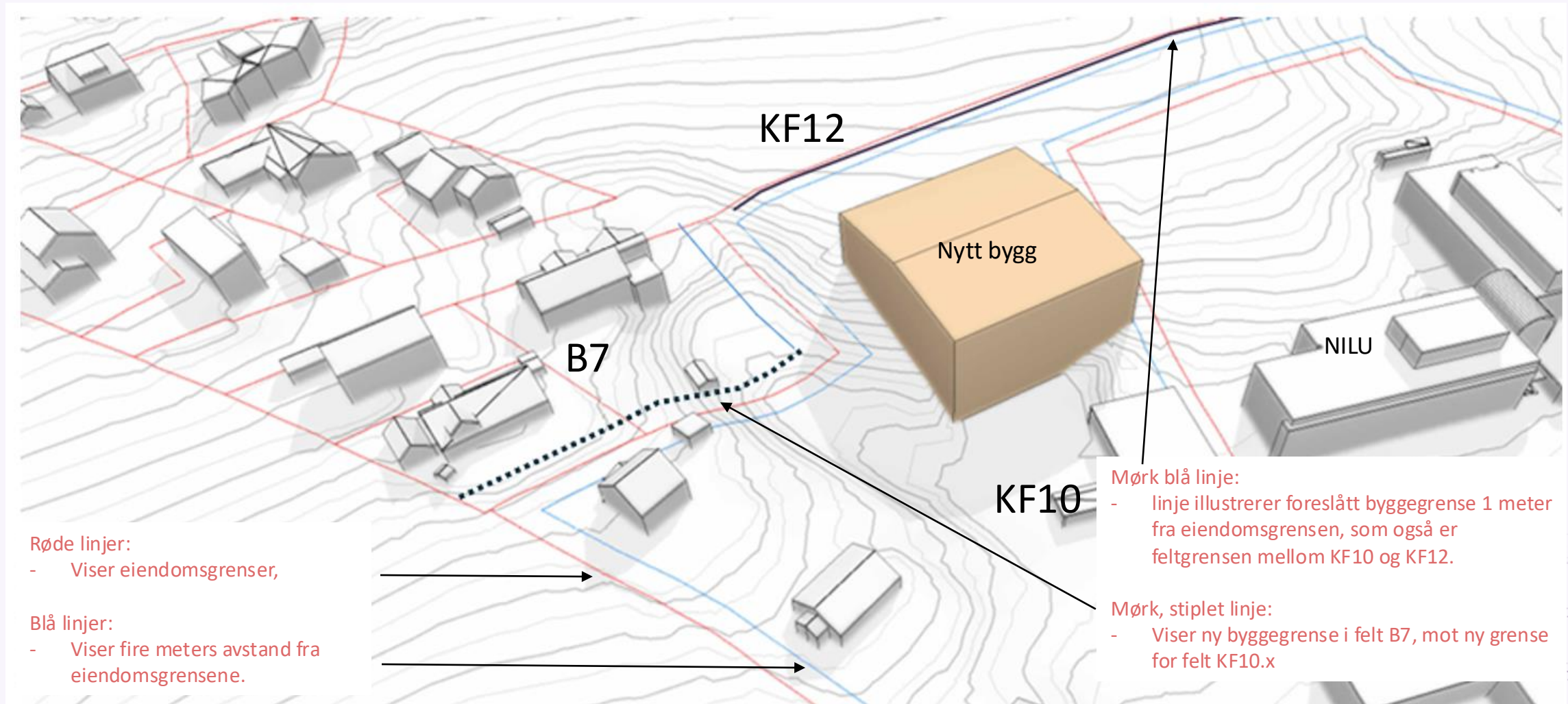
Endring i felt B7

- Byggegrense 4 meter fra nytt felt KF10. Tilsvarende avstandskravet i Plan- og bygningsloven.
- Orange, stiplet stripe viser ny byggegrense i kartet.



Perspektiv med byggegrenser

Perspektivet viser et bygg med maksimalt tillatt byggehøyde plassert øverst i felt KF10.



ENDRING	HVA ENDRES	HVORFOR
Terskel for unntak i felt KF10	Økes fra 1500 m ² til 3000 m ² BRA	Predekommisjoneringsbehovet er økt fra tidligere estimat, 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 (IFE eiendom)	Gi beboerne langs Bergslia forutsigbarhet

Planendring etter enklere prosess, PBL § 12-14

PBL åpner for planendring etter enklere prosess, dersom endringene:

- i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig,
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Vurdering

- Endringene vurderes som mindre og i tråd med områdeplanens intensjoner og bestemmelser.

Vurderingen bygger på følgende momenter

- 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; det er omfanget som endres, sammenlignbart med justering av grenseverdier og feltgrenser
- Endringene krever ikke ny ROS-analyse på områdeplannivå

Mer om prosess for nytt kortsiktig lager

- Følger utredningskrav i Plan- og bygningsloven og atomsikkerhetsloven
- Tidlig i prosessen, holder på med konsekvensutredning (KU)
- Utredningsprogram:
 - Radiologiske konsekvenser
 - Risiko og sårbarhet
 - Beredskap
 - Forurensset grunn
 - Konsekvenser for helse
 - Konsekvenser for vannmiljø, jordressurser og naturmangfold
 - Sårbarhet klimaendring og naturfare
 - Kulturminner
 - Trafikale konsekvenser
 - Anleggsfase og naboer
- Mer informasjon og alle sakens dokumenter finnes på: <https://ife.no/nabo/byggeprosjekter-pa-kjeller/kortsiktig-lager/>



Spørsmål?

Spørsmål sendt inn i forkant

- 1. Hva innebærer denne reguleringsendringen konkret sammenlignet med det IFE allerede har anledning til å bygge/gjøre på området i dag?**
 1. Vi kan bygge noe mer (inntil 1500m2 mer) og noe høyere.
- 2. Er det gjennomført risiko- og konsekvensvurderinger for nærområdet og naboene i forbindelse med endringen og det nye lageret?**
 1. Det ble gjennomført risiko og sårbarhetsvurdering i forbindelse med vedtak av områdereguleringen (link hele saken: https://gisoutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/?eiendom=92079027&plan=0231_495. Ros-analysen finnes under plandokumenter på opprinnelig sak fra 2015) i tillegg utarbeides det en konsekvensutredning med risiko og sårbarhetsvurdering i egen sak om lageret (les mer her: <https://ife.no/nabo/byggeprosjekter-pa-kjeller/kortsiktig-lager/>)
- 3. Hva vil konsekvensene for nærområdet kunne være ved en uønsket hendelse?**
 1. På generelt grunnlag er driften ved IFE trygg. Reaktoren er ikke lengre i drift og det vi driver med er å forbereder dekommisjoneringen (at området skal ryddes opp). Et nytt lager vil etter vårt syn redusere risikoen for og ved uønskede hendelser da lageret legger til rette for trygg lagring av avfall IFE er pliktig til å ta imot.
- 4. Kan IFE tydeliggjøre hvilke spørsmål de faktisk ikke kan besvare på grunn av sikkerhetsloven, og hvilke opplysninger det er mulig å gi?**
 1. I sikkerhetsloven §5-1 står det: "Informasjon er skjermingsverdig dersom det kan skade nasjonale sikkerhetsinteresser at informasjonen blir kjent for uvedkommende, går tapt, blir endret eller blir utilgjengelig.». Det er vanskelig å svare konkret på spørsmålet da vi fort kommer inn på skjermingsverdig informasjon.
 2. Generelt kan vi si at vi på IFE ønsker å være så åpne som mulig og gi så god informasjon som mulig.
- 5. Kan denne reguleringsendringen få betydning for hva som kan bygges eller etableres på området senere?**
 1. Endringen innebærer at vi kan bygge det samme som i dag, bare mer og høyere, før området må detaljreguleres. Området er regulert til næring og tjenesteyting så hva vi kan bygge på tomta endres ikke.
 2. Det må søkes om byggetillatelse hos kommunen for alle byggetiltak.

Hvor finner jeg mer informasjon?

- All relevant informasjon ligger på www.ife.no/nabo
- Der finnes informasjon om denne saken samt andre relevante og relaterte saker, inkludert sak om det omtalte lageret.
- nabo@ife.no



- Forskning og tjenester >
- Aktuelt
- IFE teknologi & eiendom
- Haldenprosjektet
- Norges atomanlegg
- Det Norske thoriumnettverket
- Karriere >
- Om IFE >
- Kontakt IFE >



Hva skjer på IFE?

IFE har forsket på atomenergi i over 75 år. Forskningen har skapt verdier for milliarder, men nå går vi over i en ny fase hvor atomanleggene skal ryddes opp. Vi skal rydde opp på en sikker og ansvarlig måte, samtidig som forskningsparken skal utvikles. For naboer og berørte betyr dette økt aktivitet og flere byggeprosjekter. På disse sidene finner du informasjon om byggeprosjektene, men også andre tema som er relevant for deg som nabo og berørt for å få innsikt i hva som skal skje og hvorfor.



Byggeprosjekter på Kjeller
Norges mest spennende byutviklingsområde IFE har i dag 56.000...



Sikkerhet og miljøovervåking
Sikkerhet er helt avgjørende for oss i IFE. Det er viktig for oss at ansatte, naboer...



Fremtidens forskning skjer på Kjeller
I over 75 år har IFE vært en drivkraft for banebrytende forskning på Kjeller – og ...

Norges mest spennende byutviklingsområde

IFE har i dag 56.000 m² med høyteknologiske bygg, og vi ønsker å utvikle ytt...
Målsettingen er å bli Nordens mest attraktive forskningspark for fornybar...
nukleærmedisin og digitale systemer – gjennom å tilby forskningsinfrastruktur i...
skal vi få delt tomten og overført atomanleggene til Norsk Nukleær Dekommisjon...
mye aktivitet i IFE og NND sin regi fremover og her samler vi informasjon om de...



Kortsiktig lager
IFE har nasjonal mottakspått for radioaktivt avfall og lagersituasjonen p...



Mindre endring av områderegulering
IFE planlegger å søke om planendring etter enklere prosess av...



Ny adkomstvei fra Kirkeveien
Institutt for energiteknikk (IFE) har satt i gang en reguleringsprosess for en ny...

Hvordan sende inn merknad?

Du kan sende dine innspill og merknader til Sissel Arctander, sissel.arctander@ife.no,

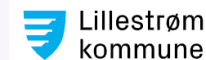
med kopi til Lillestrøm kommune på postmottak@lillestrom.kommune.no, eller postboks 313, 2001 Lillestrøm.

Frist: 14. september.

Merk innspillet med saksnummer PLAN-26/01541.

Merknader til plansaken vil følge i sin helhet til politisk behandling og vil være offentlige dokumenter.

Forslaget ligger også på kommunens nettside:

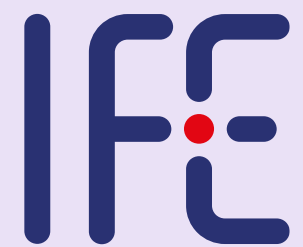


[Startsiden](#) > [Samfunnsutvikling](#) > [Si din mening](#) > [Offentlig ettersyn av arealplaner](#) >

Si din mening om forslaget til endring av områdeplanen for Kjeller Nord

Si din mening om forslaget til endring av områdeplanen for Kjeller Nord

Hensikten er å legge til rette for at IFE kan gjøre nødvendige drifts- og sikringstiltak på kort sikt. Frist for å si sin mening er 14. september.



Spørsmål?

Områderegulering for Kjeller nord
Alternativ B
Planid 495

SKEDSMO KOMMUNE
Skedsmo kommune, 08.12.2014.
Kartgrunnlag: Statens kartverk, Skedsmo kommune.

Tegnforklaring

- Aukjerst
- Hensynsavgrensning
- Angitt hensynsavgrensning
- Rg Infrastruktur
- Rg Sirkulær
- Byggesone
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frikjøring
- Regulert støyseier
- Formålsavgrensning
- Planens begrensning

1011 - Boligbebyggelse - tettliggende småhusbebyggelse
1113 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
1800 - Kombineret bebyggelse og anleggformål
1813 - Feriebebyggelse, kontor, tjenesteyting
1824 - Næringsbebyggelse, tjenesteyting
1831 - Kontor, tjenesteyting
2011 - Kjøretøy
2012 - Gater med fortau
2015 - Gang- sykkelveg
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
2073 - Kollektivholdeplass
2110 - Energinett
3001 - Grønnstruktur
4001 - Forværet

Revisjoner

Revisjoner	Dato
1. utg.	08.12.14

Saksbehandling iht Plan- og byggesaker

Saksbehandling iht Plan- og byggesaker	Dato
Utvalgt av utvalgt og utvalgt	14.11.14
Forslag til plan	23.11.14
Plan og offentlig utvalg	
Plan og offentlig utvalg	
Plan og offentlig utvalg	
Plan og offentlig utvalg	

25.04.15
J. B.

0 15 30 60 90 120 meter

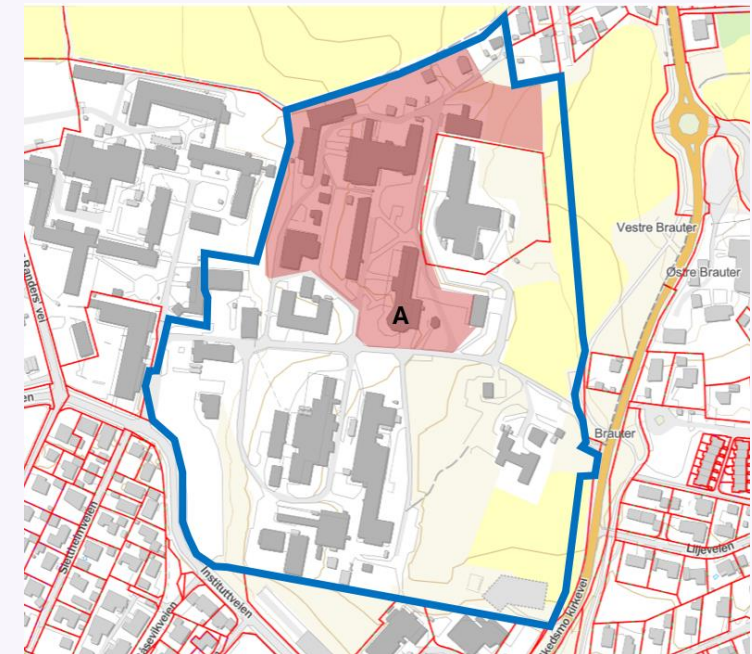
Bakgrunn for endringsforslaget

Å legge til rette for at IFE og NND kan
gjøre nødvendige drifts- og
sikringstiltak på kort sikt

- Forskningsanleggene for atomenergi skal dekommisjoneres: bygg og anlegg demonteres, og avfall lagres trygt.
- Parallelt skal IFE utvikle en forskningspark utenfor dekommisjoneringsområdet, basert på nylig vedtatt detaljreguleringsplan
- Stortinget opprettet i 2018 Norsk nukleær dekommisjonering (NND) – et statlig organ med ansvar for selve dekommisjoneringsarbeidet.
- I mai 2026 besluttet regjeringen å framskynde overføringen av de nukleære anleggene fra IFE til NND, tidligst fra 01.01.27.
- IFE har i flere år arbeidet med sikkerhetskrav som skal være oppfylt før NND kan overta. Med framskyndet overtakelse overtar NND også ansvaret for disse prosjektene.

Behov

- Utvidelse av mengde tillatt areal før det kreves detaljreguleringsplan, er endret tidligere, i 2024, for at IFE skulle oppfylle sikkerhetskrav.
- Siden 2024 har IFE og NND bygget opp organisasjonene og prosjektene har modnet. Utredninger viser behov for mer areal enn tidligere estimert – særlig til kortsiktig lager, men også fordi sikring av planlagte bygg utløser større arealbehov.
- IFE har nasjonal mottaksplikt 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.



Kart som viser hele IFEs eiendom, inkludert eiendommen som festets bort til NILU, innenfor IFEs eiendom. Rød markering viser framtidig dekommisjoneringsområde.

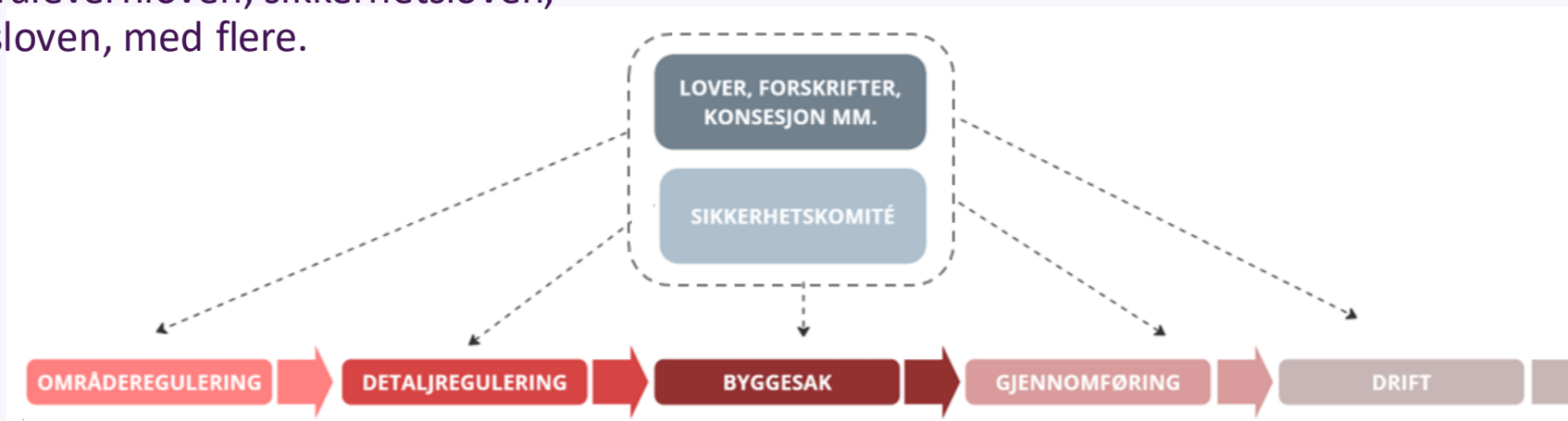
Alle lov- og forskriftskrav gjelder fortsatt

Endringen som foreslås, er en justering av en gjeldende områdereguleringsplan. Tiltak som skal gjennomføres etter områdeplanen følger lovebestemte krav til utredning og saksbehandling.

Det som skjer innenfor området som NND skal overta fra IFE, vil for eksempel fortsatt være underlagt strålevernloven, sikkerhetsloven, forurensningsloven, med flere.

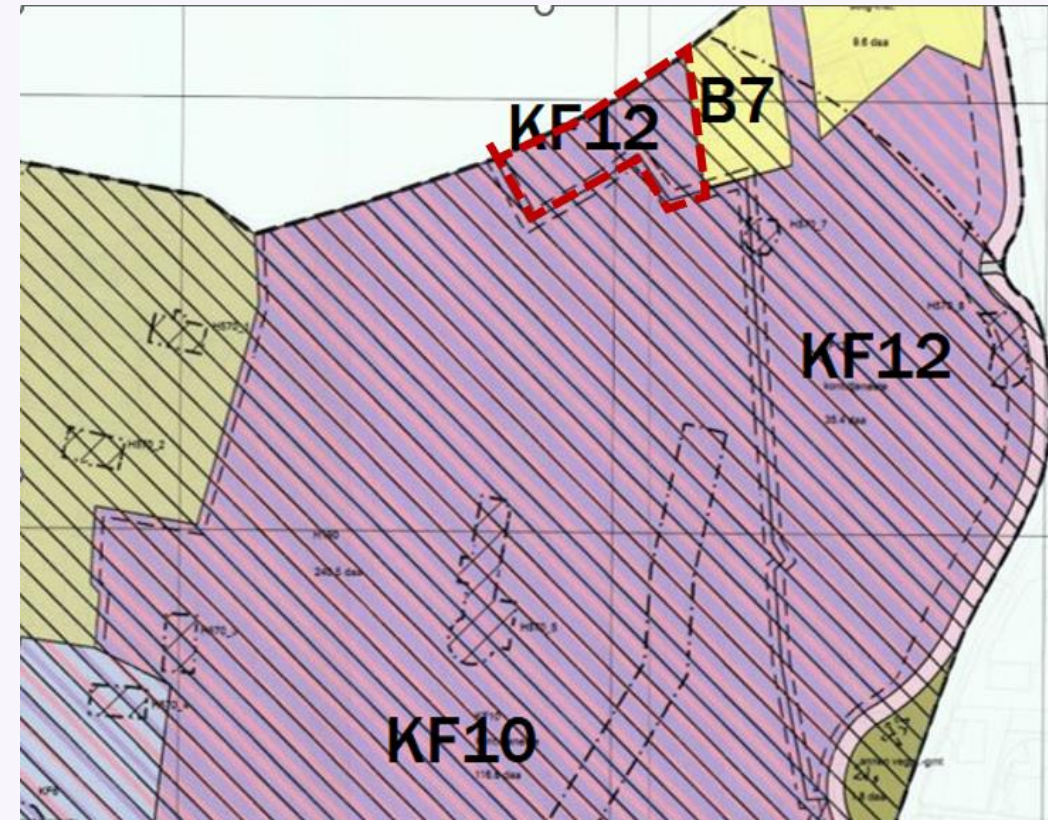
Områdeplanen hadde da den ble vedtatt i 2015 en unntaksparagraf.

I områdeplanen ble det henvist til at gjeldende lover og forskrifter, som grunnlag for å vurdere risiko og sårbarhet i ROS-analysen.



Feltgrense KF10 og KF12

- I plankartet foreslås del av felt KF12 som ligger inntil B7 innlemmet i felt KF10 (markert med rød stiplet linje i figuren).
- Arealet brukes og eies av IFE og er om lag 3360 m².
- Bygget nærmest B7 har vært barnehage, men er ikke i bruk i dag.
- **Bakgrunnen** er at unntaksbestemmelsen også skal gjelde for dette området.



Området som innlemmes i KF10

- IFE er hjemmelshaver til de tre byggene.
- To bygg er godkjent som bolig og ett bygg (nr. 11) som barnehage.
- Barnhagen er ikke i bruk i dag.



Bruksendring og adkomst Bergslia 11, 13 og 15

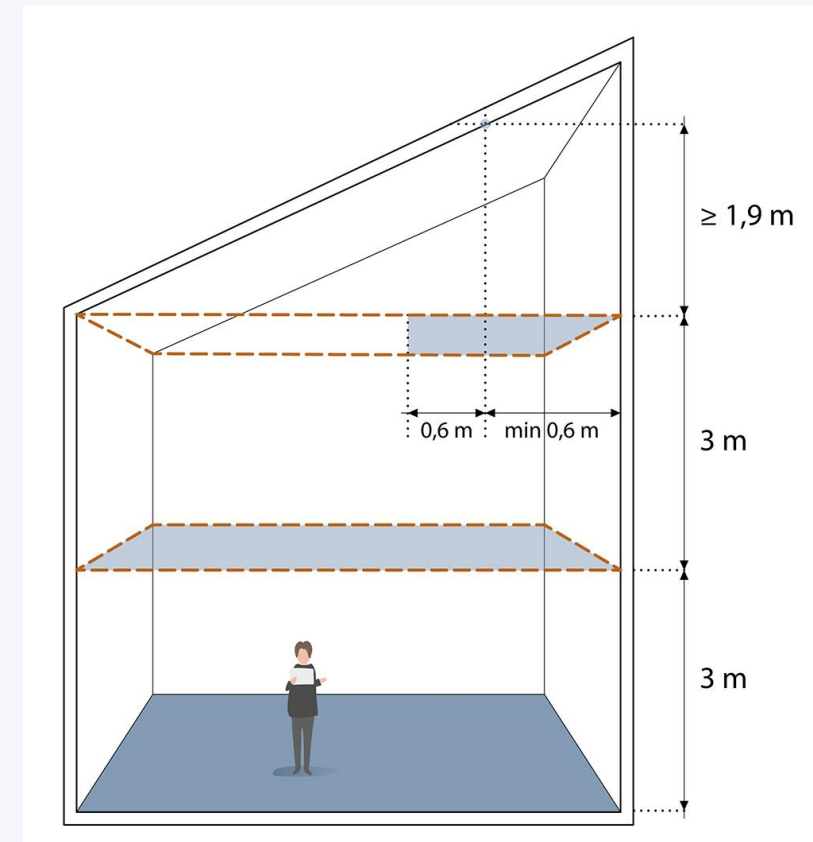
- **Endring bruk:** Før tiltak kan gjennomføres i Bergslia 11, 13 og 15 skal samtlige bygg være bruksendret til arealformål i tråd med områdeplanen, eller rivingstillatelse må være gitt.
- **Bakgrunn:** Sikre at byggene ikke tas i bruk til bolig eller barnehage samtidig som områdeplanen gir tillatelse til predekommisjonerings tiltak her.
- **Endring adkomst:** Nye tiltak i Bergslia 11, 13 og 15 skal ha adkomst via gnr. 26, bnr. 89 – IFEs eiendom.
- **Bakgrunn:** Nye tiltak for IFE og NND skal ikke ha adkomst via boligområdet i Bergslia. Dette gir forutsigbarhet for boligene i Bergslia 1–9 og Skedsmo Kirkevei 119 og 121.



Beregning av BRA

Endret beregning av BRA

- Det foreslås at tenkte plan ikke skal regnes som BRA i felt KF10.
- Byggteknisk forskrift beregner bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter, men åpner for at reguleringsplaner kan ha en annen bestemmelse at dette ikke skal gjelde.
- **Bakgrunn:** Funksjonene i byggene krever takhøyder over 3 m, og tenkte plan (luft) ville gitt kunstig høy BRA-telling.



Illustrasjon fra byggteknisk forskrift som viser tenkte plan

IFE

