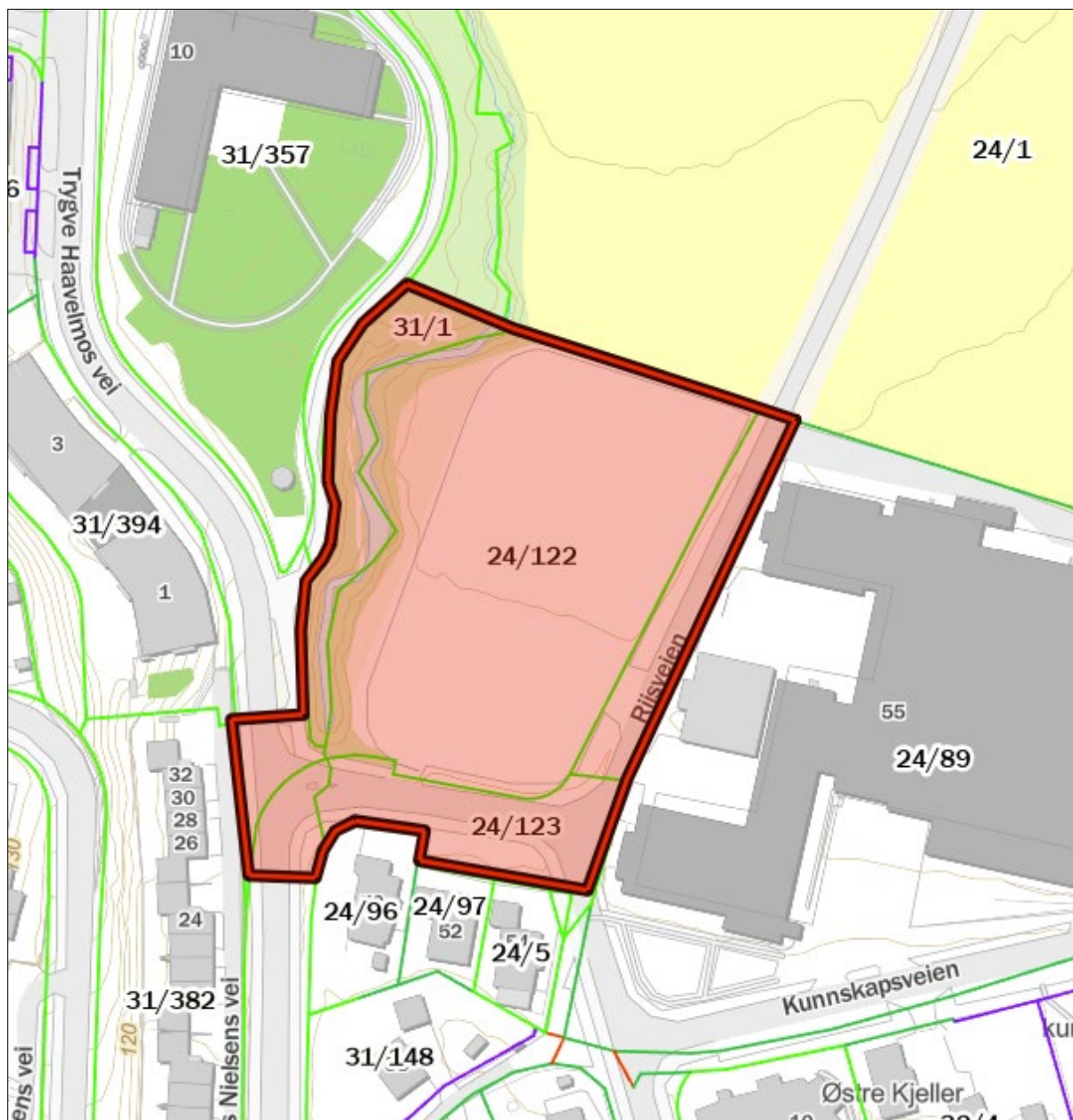


PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for ny ungdomsskole på Kjeller, gnr./bnr. 24/122, samt 31/1, 24/123, 31/358, 31/369, 31/399 og 24/1



Utarbeidet av: COWI AS

Dato: 24.01.2025

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	COWI AS
	Adresse	Karvesvingen 2, 0579 Oslo
	Org.nr	979 364 857
	Kontaktperson	Elisabeth Øren Arvesen
	E-post	elar@cowi.com
	Telefon	90 61 25 41
Forslagsstiller	Firma	Lillestrøm kommune v/ Kommunalområde Utbygging
	Adresse	Jonas Lies gate 18
	Org.nr.	810 710 592
	Kontaktperson	Ingrid Karlsen
	E-post	Ingrid.karlsen@lillestrom.kommune.no
	Telefon	934 41 493
Hjemmelshaver	Navn	Urban boligutleie AS (24/122) samt ulike hjemmelshavere for øvrige eiendommer
	E-post / Telefon	22 18 83 02

Fakturaadresse for plansaksgebyr: Samme som forslagsstiller

2 Bakgrunn

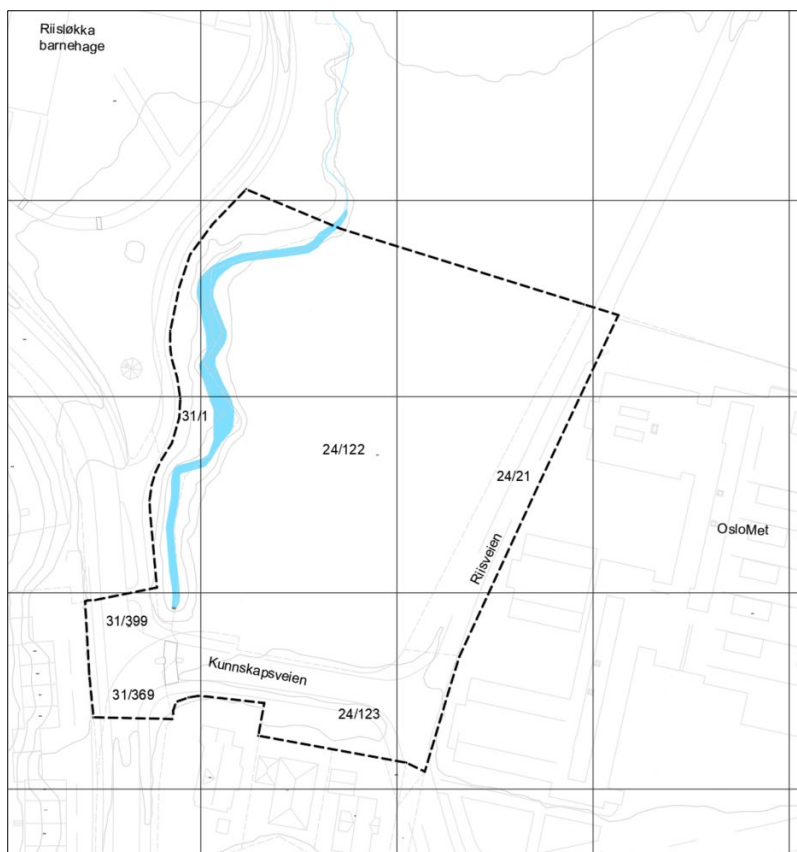
2.1 Formålet med planen

Iht. revidert skolebehovsplan for Lillestrøm kommune 2022 – 2031 skal Kjeller skole og Sten-Tærud skole transformeres fra 1-10 skole til 1-7 skole, og ungdomstrinnet ved de to skolene er forutsatt samlokalisert i en ny ungdomsskole. Lillestrøm kommune utførte derfor i 2023 en konseptvalgutredning (KVU) for 4-parallell ungdomsskole for skoleområdene Kjeller/Sten-Tærud. I konseptvalgutredningen ble det vurdert fem ulike løsningsalternativer, hvorav ett av alternativene var nybygg i Riisveien, med flere alternative løsninger for flerbrukshall i tilknytning til den nye ungdomsskolen. I kommunestyrets behandling av konseptvalgutredningen, 24.01.2024, ble det vedtatt at løsningsalternativet Riisveien skal legges til grunn for videre arbeid med ny 4-parallell ungdomsskole for skoleområdene Kjeller/Sten-Tærud. Kommunestyrets vedtak innebærer i tillegg at det skal vurderes flerbrukshall i tilknytning til ungdomsskolen og at det skal jobbes videre med å finne endelig plassering av denne.

Planinitiativet er en oppfølging av kommunestyrets vedtak om konseptvalgutredningen for Kjeller/Sten-Tærud, som innebærer at det planlegges for etablering av en 4-parallell ungdomsskole på tomte i Riisveien. På grunnlag av innledende vurderinger er det vurdert at det er mest hensiktsmessig for gjennomføring av ungdomsskoleprosjektet å tilrettelegge for en ungdomsskole med tilhørende funksjoner på tomte.

2.2 Planområdet

Planområdet ligger ved Riisveien, i nordøstre ytterkant av forskningsparken på Kjeller. Størsteparten av planområdet benyttes i dag som parkeringsplass for OsloMet, storbyuniversitet, som ligger på nabotomten, samt av andre i nærområdet. Størrelsen på planområdet er på ca. 12,1 daa. Planområdet berører flere grunneiendommer. Planområdet omfatter hovedsakelig gbnr. 24/122, men tar også med seg en mindre del av 31/1 med deler av Riisbekken og tilhørende kantvegetasjon, og omkringliggende veiarealer på gbnr. 24/123, 31/358, 31/369, 31/399 og 24/1. Arealet langs Riisbekken er tatt med i planområdet for å sikre bevaring av bekken og omkringliggende kantvegetasjon med naturverdi og at dette arealet holdes fri for inngrep. Ved å ta med bekkområdet vil man også vurdere å åpne bekken i sør der det i dag er veiareal. Veiareal i sør er tatt med på grunn av at man ønsker å se på muligheten for å skape et større areal til uteopphold for skoleelevene. Dette innebærer at dagens veiareal stenges for biltrafikk og at ferdsel for de myke trafikantene inn til skolen styrkes.



Figur 1 Foreslått planavgrensning.

Dagens situasjon:



Figur 2 Dagens situasjon med foreslått planavgrensning

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planinitiativet innebærer å bygge ut tomta med en 4-parallell ungdomsskole med plass til 360 elever, med tilhørende funksjoner. Funksjoner som (ikke utfyllende):

- Uteareal
- Driftsareal
- Parkeringsanlegg i kjeller til ansatte og ev. besøkende, bil/elbil og sykkel
- Adkomstsområder
- Varelevering
- Trafo

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det vurderes 3 – 4 etasjer for hovedbygget. Byggehøyden tilsvarer høyden på nabobygget for OsloMet i vest. Det antas at man vil kunne holde seg innenfor maksimal byggehøyde i gjeldende regulering. Skolebygget vil plasseres på den østlige delen av tomten slik at det skapes attraktive og solrike utearealer, samt god avstand til Riisbekken. Skolebygget vil ha et volum og fotavtrykk som har mer til felles med nærings-/ kontorbebyggelsen i øst enn nærliggende boligbebyggelse. Bilparkering forutsettes løst i p-kjeller. Materialbruk på bebyggelse og fasader vil man forsøke å tilpasse til eksisterende bebyggelse i området rundt tiltaket. Kommuneplanens arealdel legger opp til bruk av tre/massivtre og gjenvinnings- og gjenbruksmateriale i fasader i bygg og konstruksjoner. Dette er et tema det er ønskelig å ta opp med planavdelingen i oppstartsmøtet i forhold til krav til prosjektet. Varianter for løsninger er vist i kapittel 3.3, med logistikk-/driftsareal plassert enten i nord eller i sør.

Arealbehov for ungdomsskolen er forventet å være på ca. 5500 m² BTA / 4900 m² BRA. Fotavtrykk for ungdomsskole med tilhørende funksjoner er ca. 2400 m².

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vurderes ulike løsninger for organisering av bebyggelse, utearealer og logistikk-/driftsareal. Det er ønskelig å legge til rette for en organisering av tomta som sikrer attraktive og trafikksikre løsninger for skoleelever og ansatte. Tomten har en begrenset størrelse og det er derfor vurdert ulike alternativer å løse utearealet på, ved bruk av takterrasser og omgjøring av veiareal sør for tomten.

I alternativene fremmes forslaget med å stenge Kunnskapsveien i sør for biltrafikk for å utløse mer utearealer på bakkeplan til elevene og legge til rette for en trafikksikker adkomst til skolen for myke trafikanter. Stenging av Kunnskapsveien sør for skolen er noe som bør vurderes nærmere med hensyn til trafikale konsekvenser, og da se på behovet for bruk av omkjøringsveier. Man ser på tre alternativer:

- Åpne blindveien sør for Riisveien 39 – 45 (31/1 og 31/413)
- Åpne Øvre Kjellerstuvei for gjennomgangstrafikk
- Bruke Gunnar Randers vei/Instituttveien

Alternativ med logistikk/drift i nord



Figur 3: Alternativ med logistikk- og driftsareal plassert delvis innenfor buffersonen i nord.

I alternativ med logistikk- og driftsarealer nord for ungdomsskolen vil hovedatkomst til skolen kunne etableres adskilt fra de trafikkerte arealene tilhørende skolen. Bevegelseslinjer for gående og syklende til skolen ivaretas dermed uten forstyrrelser fra biltrafikk. Forplass og sykkelparkering m.m.

etableres ved skolens hovedatkomst i sør, mens logistikk- og driftsområdet kan etableres mer avskjermet for skolegården og bebyggelsen sør og vest for planområdet. Deler av drifts- og logistikkarealet vil da komme innenfor buffersone mot dyrka mark iht. kommuneplanens arealdel, hvor det i bestemmelsen er beskrevet at skal plantes/tilsåes med busker og trær. Dette er et areal som vil bli liggende på nordsiden og i skyggen av nytt skolebygg og er ikke det mest attraktive området for elevenes uteareal, men mer naturlig å utnytte til logistikk- og driftsarealer. Deler av bestemmelsen utfordres derfor ved at det foreslås et mindre areal med asfalt innenfor buffersonen.

Takareal over 1. etasje er mer attraktivt og tilgjengelig enn uteareal over 3. etasje, da de kan brukes som direkte utgang fra 2. etasje samt at det ligger mer skjermet for vær og vind med en fasade «i ryggen». På illustrasjonen er det i tillegg vist mulighet for å legge uteoppholdsareal på taket over 3. etasje. Dette er arealer som ikke er like tilgjengelige, og spesielt om vinteren er disse arealene lite attraktive. Med bakgrunn i dette anbefales kombinasjonen takterrasse over 1. etasje + bruk av veiareal, hvor hver elev vil få ca. 14,4 m² uteareal (MUA), når takterrasse over 1. etasje og veiareal medregnes.

Figur 4: Alternativ med logistikk- og driftsareal i sør.



I alternativ med logistikk og drift sør for ungdomsskolen vil man også ha muligheter for adkomst for myke trafikanter og sykkelparkering i sør, men disse arealene vil da bli brutt av en vendehammer for logistikk og drift. Logistikk- og driftsområdet vil være mer synlig og gi en mindre universelt tilrettelagt adkomst, samt et mer uryddig estetisk uttrykk foran skolen og for området rundt. Det er i dette alternativet mindre plass til å tilrettelegge for hensynssone for flom, da logistikk- og driftsarealene tar mye areal med strenge krav til fallforhold for kjøretøy. Arealet i buffersonen blir ivaretatt etter kommuneplanens bestemmelser, men er et skyggefullt areal som ikke er like attraktivt som uteareal for elevene.

Argumentene for å kun legge takterrasse over 1. etasje gjelder også for dette alternativet. Hver elev vil få ca. 13,8 m² uteareal (MUA), dersom takterrasse over 1. etg og veiareal medregnes.

Beregning av uteareal (MUA) kan løses på forskjellige måter, det er avhengig av hvilke arealer som legges til grunn. Under er en oversikt som viser kvm per elev ved de ulike kombinasjonene for de to alternativene.

Uteareal (MUA)	
Alternativ med logistikk i nord	Alternativ med logistikk i sør
Skoletomt kun bakkeplan 9,5 m² per elev	Skoletomt kun bakkeplan 8,4 m² per elev
Bakkeplan + takterrasse over 1. etg. 12 m² per elev	Bakkeplan + takterrasse over 1. etg. 11 m² per elev
Bakkeplan + begge takterrasser 14,7 m² per elev	Bakkeplan+ begge takterrasser 14 m² per elev
Bakkeplan + takterrasse over 1. etg + veiareal 14,4 m² per elev	Bakkeplan + takterrasse over 1. etg + veiareal 13,8 m² per elev
Bakkeplan + begge takterrasser + veiareal 17 m² per elev	Bakkeplan + begge takterrasser + veiareal 16,7 m² per elev

I tillegg til areal som kan medregnes i skolens uteareal vil grøntområdet langs Riisbekken (registrert naturtype) i praksis kunne fungere som et supplerende uteareal for elevene og gi en økt kvalitet til skolens uteområde. Dette arealet tilsvarer 3 m² / 3,5 m² per elev, avhengig av om veiareal i sør medregnes i skoletomten eller ikke.

Det beste alternativet vurderes å være alternativet med logistikk- og driftsareal nord for skolebygget, da arealet i nord kan utnyttes bedre funksjonelt og de attraktive arealene i sør kan tilrettelegges bedre universelt og estetisk.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

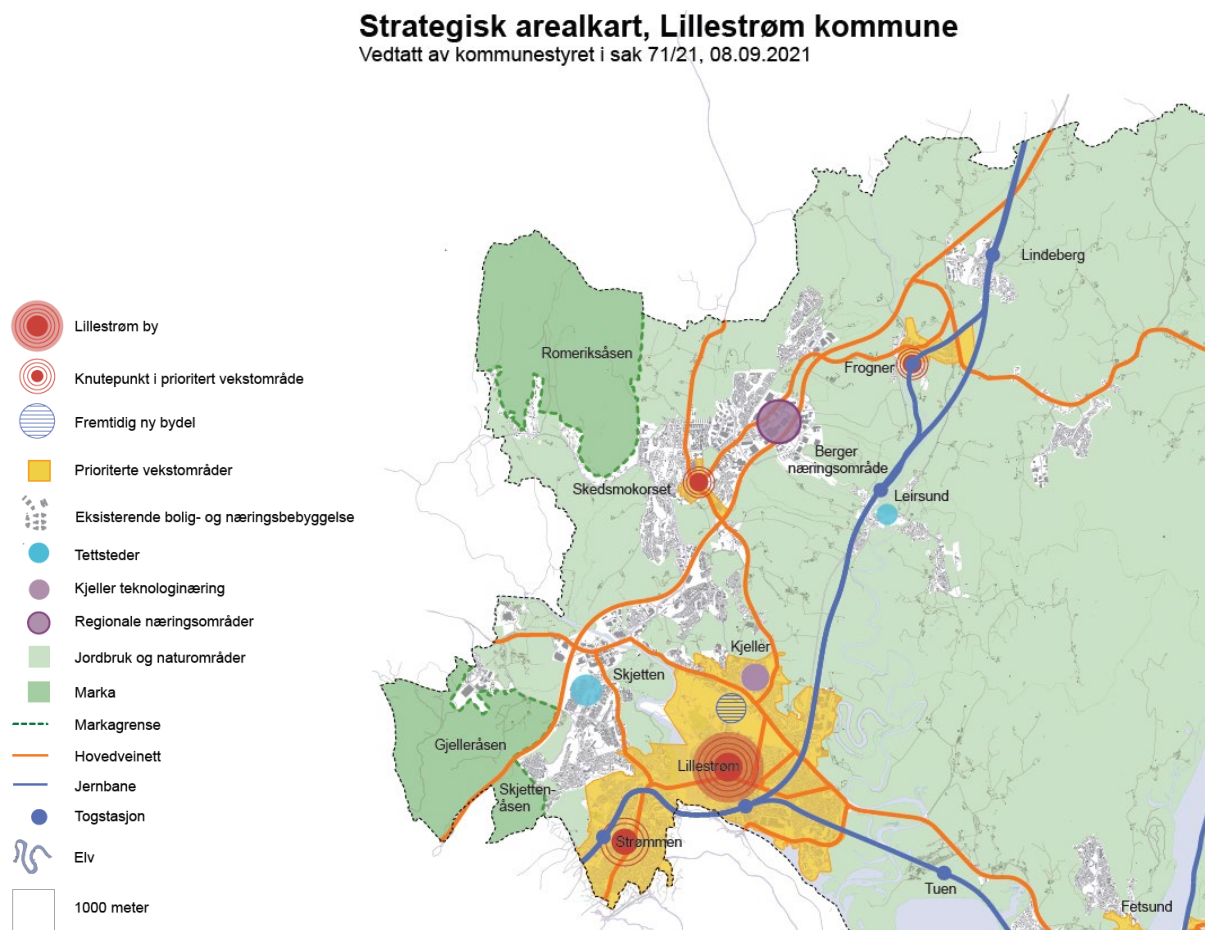
Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2031 (vedtatt 17.06.2020)

Samfunnsdelen fastslår at utviklingen i kommunen skal bygge på FNs bærekraftsmål. Det er satt fire satsingsområder i samfunnsdelen: klima og miljø, by- og tettstedsutvikling, hele livet og innovasjon. For dette planarbeidet er satsingsområdet by- og tettstedsutvikling særlig relevant. Et delmål knyttet

til dette satsningsområdet er at kommunen skal arbeide mot «attraktive tettsteder og lokalsamfunn som gir gode liv». Det omtales i forbindelse med dette delmålet at rett lokalisering av kommunale tjenester og tilbud er avgjørende for brukerne av tjenestene og at det får ringvirkninger i nærmiljøet. Et annet relevant delmål er «kvalitet i bygg, grøntområder og infrastruktur». Under dette delmålet påpekes det at kommunen har et ansvar som plan- og bygningsmyndighet for å stille krav om kvalitet og følge opp dette i både egne og andres utbyggingsprosjekter, og at kommunens egne byggeprosjekter bør være innovative og gode forbilder for andre.

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune (vedtatt 08.09.2021)

Arealstrategien binder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sammen, og gir hovedprinsipper for kommunens langsiktige arealbruk.



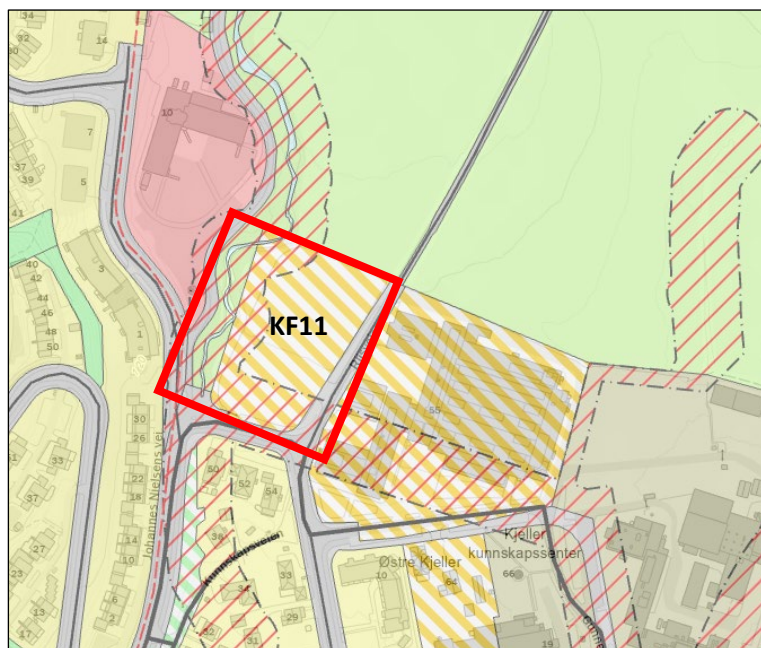
Figur 5: Utsnitt av strategisk arealkart for Lillestrøm kommune, 2021.

Kjeller inngår i kommunens prioriterte vekstområde hvor hoveddelen av framtidig bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal skje. Iht. arealstrategien skal 70 % av bolig- og arbeidsplassveksten styres til det prioriterte byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller. Kjeller teknologinæring er i arealstrategien vist som satsningsområde for institusjoner og virksomheter for næring, forskning, utdanning og utvikling.

Kommuneplanens arealdel 2023-2025 (vedtatt 14.06.2023 og 24.01.2024)

Størsteparten av planområdet er satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål - kontor/tjenesteyting (KF11). Riisbekken med omkringliggende kantvegetasjon er avsatt til LNF-formål og omkringliggende veier er avsatt til veiformål. Det ligger også en faresone for flom både sør

og vest i planområdet, hvor TEK17 § 7-2 gjelder og det er restriksjoner for etablering av ny bebyggelse og tiltak av hensyn til flomfare.



Figur 6 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2023-2025. Planområdet er markert med rødt.

Det er generelle bestemmelser som gjelder for hele kommunen, hvor følgende bestemmelser anses som relevante for planinitiativet:

- § 1-3 Plankrav
- § 1-4 Utbyggingsavtaler
- § 1-6 Byggegrenser - byggegrenser mot vei, vann- og avløpsledninger og dyrka mark (buffersone 15 meter)
- § 1-7 Tilgjengelighet for alle
- § 1-8 Estetikk
- § 1-9 Grønnstruktur
- § 1-10 Geotekniske undersøkelser
- § 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel - krav om parkeringsdekning på undervisningsområder, krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede, tilrettelegging for ladbare biler, krav om sykkelparkering, frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel
- § 1-14 Miljøkvalitet – støy, stråling, lokalklima og luftkvalitet, konsekvenser av klimaendringer, vannkvalitet og vassdrag, forurensning i grunnen, miljøprogram og miljøoppfølgingsprogram
- § 1-15 Landskap og natur – bevaring av landskapskvaliteter, kartlegging naturkvaliteter og hensyntaken til registrerte naturtyper
- § 1-16 Terrenghengrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø
- § 1-18 Kulturminnevern - funn av automatisk fredete minner
- § 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør
- § 1-20 Fare for flom
- § 1-23 Plassering av nettstasjoner

Det er generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg hvor følgende anses som relevante for planinitiativet:

- § 2-1.1 Rekkefølgekrav

- § 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur - vann og avløp, energiforsyning, avfallsløsninger
- § 2-1.7 Grønne tak
- § 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk
- § 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Bestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag:

- § 7-1 – Vassdrag

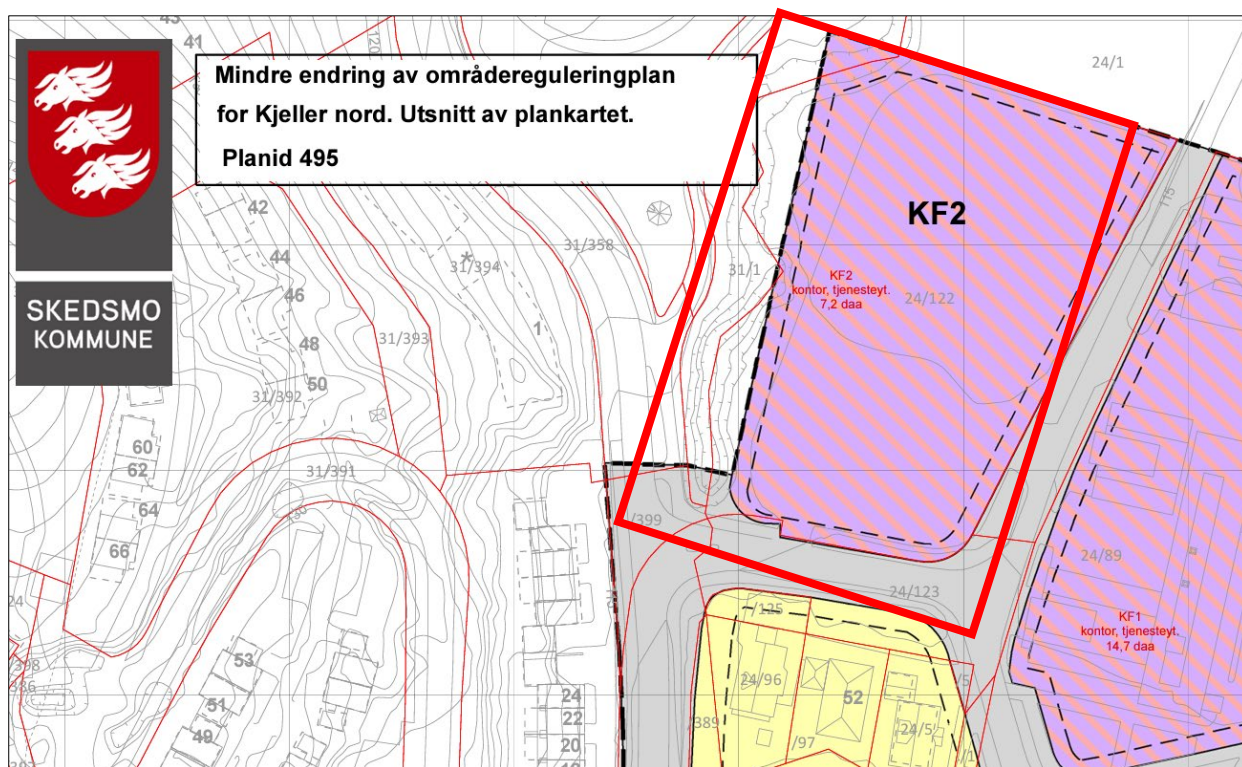
Faresoner og sikringssoner:

- § 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Områderegulering for Kjeller nord (vedtatt 25.02.2015, ME 21.04.2017)

Det aktuelle området er i områderegulering for Kjeller nord regulert til offentlig tjenesteyting – undervisning (høgskole)/kontor, KF2, med en byggegrense som hovedsakelig følger en 4 meters grense fra formålsgrensen. Regulert utnyttelsesgrad er BRA = 12 500 m² og maksimal gesimshøyde kote 132 moh. Det er reguleringsbestemmelse om at det ved utbygging av feltet ikke er tillatt med noen inngrep i Riisbekken. I 2017 ble det vedtatt mindre reguleringsendring som tilbakeførte eneboligarealet sør for parkeringsplassen fra tjenesteyting/kontor til boligformål, og størrelsen på felt KF2 ble redusert fra 11,5 daa til 7,2 daa. Det er i denne planen regulert vei sør og øst for KF2.



Figur 7 Områderegulering for Kjeller Nord. Planområdet markert med rødt

Områdeplanen stiller krav om at det skal foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før utbygging av felt KF2. Områdeplanen har også en rekke fellesbestemmelser som er relevant for detaljregulering av feltet, blant annet om bygnings- og fasadeutforming, lokal overvannsdiskonering, energiforsyning og krav om at all ny parkering bygges ut under bakkenivå, samt dokumentasjonskrav knyttet til støy, grunnforhold m.m.

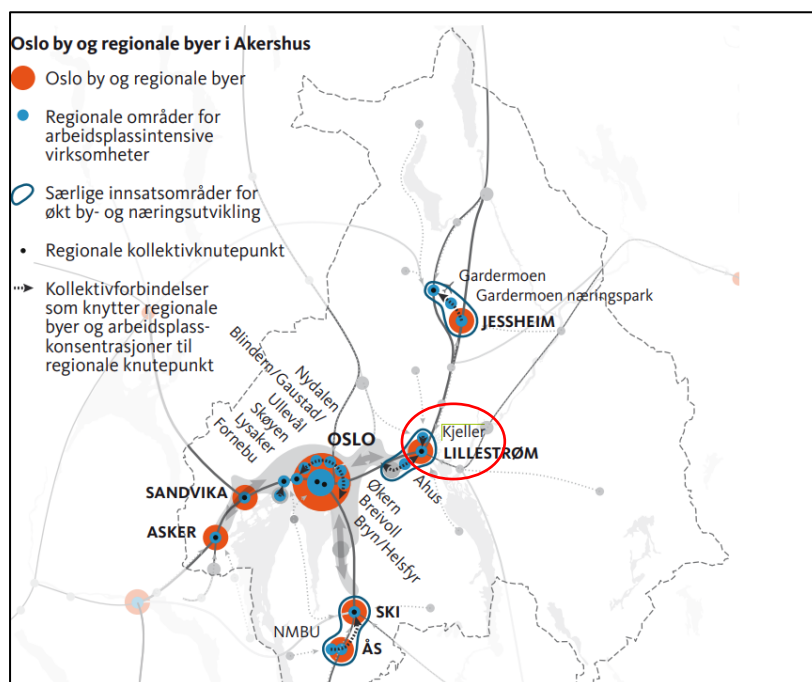
Reguleringsplan for gang- og sykkelveg mellom Holt/Vestvollen og Kjeller (vedtatt 15.10.2023)

Riisbekken og deler av omkringliggende kantvegetasjon er i reguleringsplanen for gang- og sykkelvei regulert til landbruksområde – jord- og skogbruk. Det er bestemmelse om at randvegetasjon tilknyttet Riisbekken ikke skal berøres under opparbeidelsen av gang- og sykkelveien, og at inngjerding skal vurderes fortløpende.

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (desember 2015)

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Planen ble vedtatt i desember 2015 og har en planperiode frem mot 2030, med perspektiv mot 2050. Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsning på kollektivtransport, sykkel og gange. I regional plan skal det tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter i sentrum av de regionale byene, og i noen områder med eksisterende kompetansemiljøer, der det legges til rette med kollektivtransport. For kommuner med regionale byer forventes det at det skal legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter i sentrum, og at 90 % av arbeidsplass- og boligveksten skjer innenfor prioriterte vekstområder.

Kjeller er en av de områdene hvor det er eksisterende kompetansemiljøer. Kjeller er også en av de prioriterte vekstområdene i planen, markert med rød sirkel i figuren under.



Figur 8 Regional bystrukturer for utvikling

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Følgende nasjonale føringer vurderes som relevante for planarbeidet:

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 2014
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1995
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Herunder også hvordan følgende planfaglige tema blir berørt:

5.1 Natur- og ressursgrunnlaget - naturmangfold

Planområdet omfatter ikke landbruksarealer, men grenser til dyrka mark i nord (gbnr. 24/1).

Delvis på gbnr. 24/122 og på 31/1 ligger det en bekk, Riisbekken. Bekken med tilhørende kantvegetasjon er registrert som en lokalt viktig naturtype «viktig bekke­drag» etter DN-håndbok 13. Iht. lokalitetsbeskrivelsen i naturbase.no er det smale grøntdraget rundt bekken et potensielt viktig skjul og ledevei/vilt­drag for dyr og fugler, hvor det er et potensiale for løvskogstilknyttede arter av sopp, moser og lav på sikt. Området har ikke høy prioritet og er verdsatt som lokalt viktig. Registreringen er fra 2001 og siden det er beskrevet at området har potensial for flere arter forutsettes gjennomført en ny/oppdatert kartlegging.

Det forutsettes ingen inngrep i Riisbekken eller kantvegetasjonen langs bekken.

Det er ellers ingen registrerte viktige arter i planområdet, det er en del livskraftige karplanter (LC) registrert rundt barnehagen, og en sommerfugl, Lindesvermer (LC) i krysset mot vest:



Figur 9 Utdrag fra artsdatabanken. Oversikt over registrerte punkter i og rundt planområdet, barnehagen markert med rød sirkel.

5.2 Landskap

Planområdet ligger i et område med flere høydedrag og åser med høydeforskjeller opp mot 40 høydemeter. Mot nord grenser planområdet inn mot et åpent kulturlandskap med jordbruksarealer og gårder. Selve planområdet er tilnærmet flatt, med 1-2 meter høydeforskjell fra nord til sør. Planområdet vil som følge av planforslaget endres fra en åpen asfaltert parkeringsplass til et bebyggt område med skolebygg og utearealer. For å ivareta overvannshåndtering vil utearealer beplantes og tilrettelegges med overvannstiltak.

5.3 Trafikkforhold

Kjeller-området er i dag preget av mye tilkjøring og har store parkeringsplasser. Veiene i området har fortau og er relativt godt tilrettelagt for myke trafikanter. Det meste av veiene i området har fartsgrense på 40 km/t, med unntak av Øvre Kjellerstuvei sør for planområdet, hvor fartsgrensen er

30 km/t og det er forbudt for gjennomkjøring. Det forventes ikke at ungdomsskolen vil gi en vesentlig økning av biltrafikk i området da det skal tilrettelegges for at skolebarn og ansatte i hovedsak ankommer gående eller syklende, men dette vil utredes nærmere i planarbeidet.

5.4 Risiko og sårbarhet

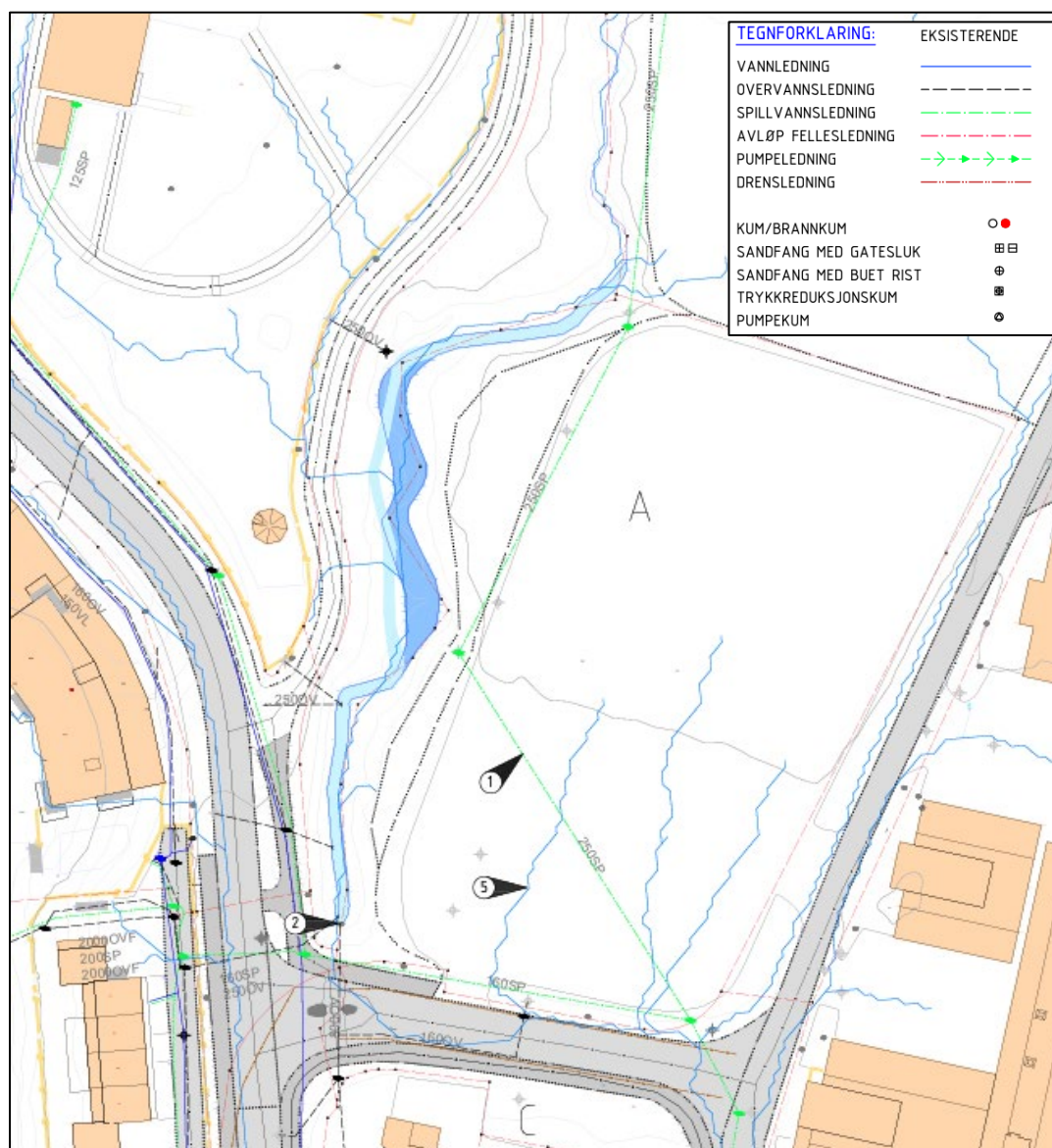
Temaet omtales i kapittel 6.

5.5 Sosial infrastruktur

Hensikten med prosjektet er å legge til rette for bedre sosial infrastruktur.

5.6 Teknisk infrastruktur

Det er i dag tilrettelagt med veier og VA i området. En forventer at en bruker dette videre. Adkomst og eventuelle nye veier inn til skolen blir vurdert i planprosessen. Oversikt over VA-anlegg på og rundt planområdet ser man i figuren under:



Figur 10 Oversikt over kommunale VA-ledninger på og rundt planområdet

5.7 Estetikk og byggeskikk

I dag består tomten av parkering og et bekke drag med skog/kantvegetasjon. Planområdet er omgitt av boligbebyggelse i vest og sør. Riisløkka barnehage ligger nordvest for planområdet. Øst for

planområdet ligger forskningsparken på Kjeller med nærings-/kontorbebyggelse for blant annet OsloMet, Forsvarets forskningsinstitutt m.m. Mot nord er det jordbruksarealer og spredt bebyggelse. Nærings-/kontorbebyggelsen i forskningsparken er på 3-5 etasjer med store bygningsvolumer. Boligbebyggelsen sør for forskningsparken er hovedsakelig eneboligbebyggelse i 1-2 etasjer, mens boligbebyggelsen i vest består av nyere leilighetsbygg og rekkehus på 2-3 etasjer. Dagens situasjon ser man i figur 1 i kapittel 2.

5.8 Barn og unges interesser, friluftsliv

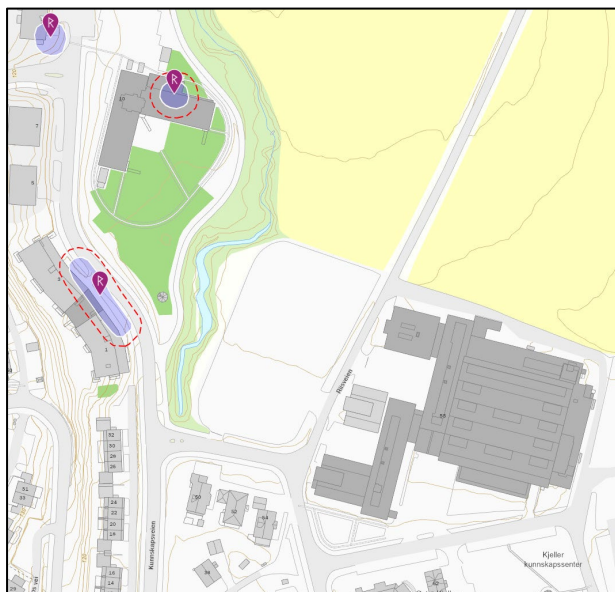
Planområdet er i dag en parkeringsplass uten verdi for barn og unge. Det er lekeområder ved Riisløkka barnehage i nordvest og ved Kjeller skole i sørvest for planområdet. En utbygging av tomten til skole vil sikre ny sosial infrastruktur for barn og unge, og opparbeidelse av nye utearealer som kan benyttes av andre utenom skolens åpningstider. Ingen kartlagte friluftslivsinteresser berøres av planforslaget.

5.9 Universell utforming, evt. andre forhold

Området er i dag flatt. Man vil følge føringer og regelverk for universell utforming av offentlige og allment tilgjengelige arealer, inkludert TEK17.

5.10 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Det er heller ingen registreringer som er tilgrenset planområdet. Det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner i nærområdet, blant annet et bosetning-aktivitetsområde rett vest for planområdet og to kokegroplokaliteter ved Riisløkka barnehage og boligområdet i nordvest.



Figur 11 Utdrag fra kulturminnesok.no over kulturarv i og rundt planområdet.

Det er SEFRAK-registrerte bygg ved de historiske gårdene Kjeller, Nedre Riis, Berg og Holt.

5.11 Redegjøre for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

En forventer ikke at planarbeidet vil få noen vesentlige virkninger utenfor planområdet. Ny bebyggelse må tilpasses området rundt.

6 Samfunnssikkerhet

Aktuelle tema for samfunnssikkerhet og beredskap videre i planprosessen:

Overvann og flom

Det er aktsomhetssone for flom på størsteparten av planområdet.

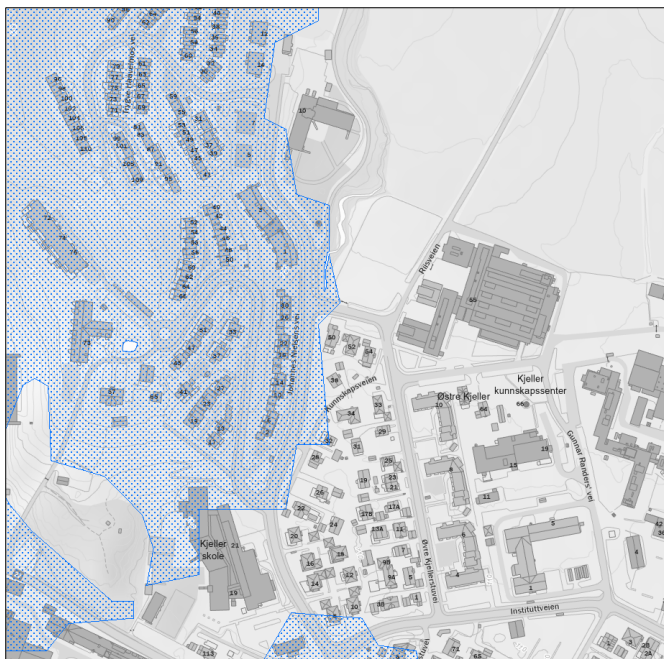


Figur 12 Flom - aktsomhetssone. Kilde: atlas.nve.no

Det vil bli gjennomført flomberegning og hydrauliske beregninger av flomsonen ved Riisbekken, med utgangspunkt i NVE veileder Sikkerhet mot flom 3/2022.

Kvikkleireskred

Planområdet er omkranset av aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Aktsomhetsområdet for kvikkleireskred ligger hovedsakelig utenfor tomten, men dekker delvis vei og område for planlagt skole.

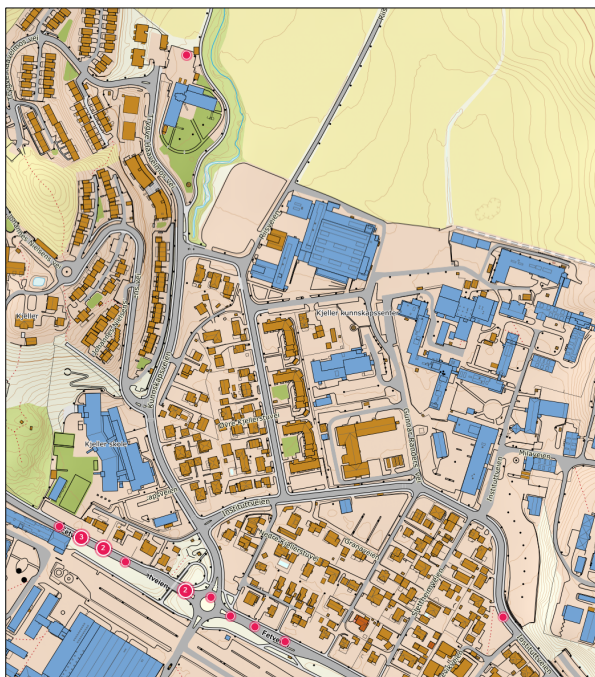


Figur 13 Aktsomhet for kvikkleireskred. Kilde: atlas.nve.no

Det vil bli gjennomført en områdestabilitetsvurdering iht. NVE veileder 1/2019 som grunnlag for videre arbeid med planlegging av skoleutbyggingen.

Trafikksikkerhet

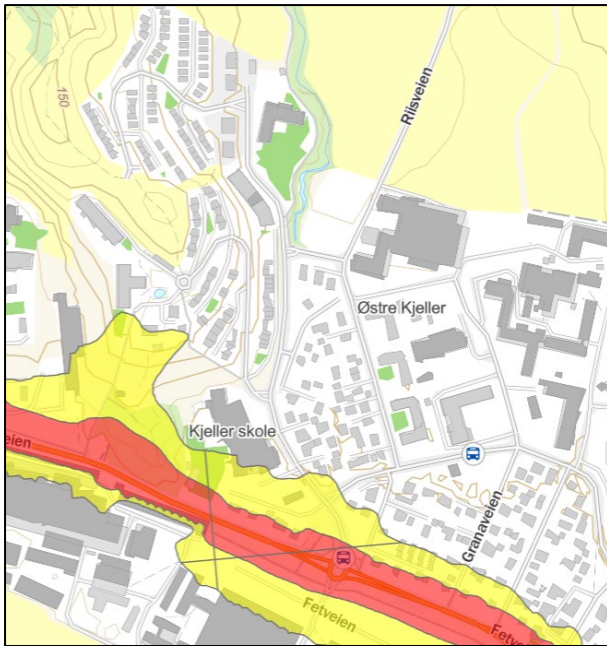
Ingen registrerte trafikkuulykker utenom Fetveien (Rv.22) sør for planområdet, en «ryggeulykke» ved barnehagen, og en ulykke ved instituttveien.



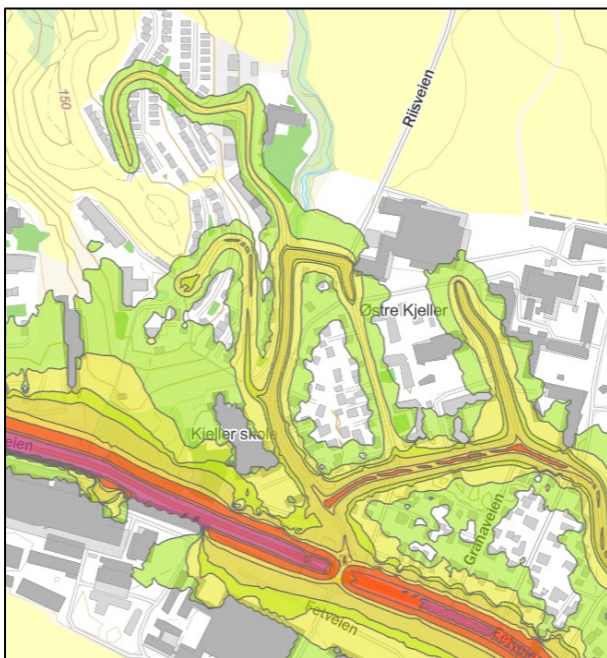
Figur 14 Ulykkespunkter fra vegkart.no (SVV)

Forurensning (støy)

Planområdet blir ikke berørt av støyforurensning fra Fetveien (Rv.22). Det kan forventes noe støy fra Kunnskapsveien i sør. Her vises det gul støysone 10 – 15 meter inn på tomten (Strategisk støykartlegging for Lillestrøm kommune, 2022).



Figur 15 Kartlagte støysoner veg etter T-1442. Kilde: Lillestrøms kartportal



Figur 16 Kartlagte støysoner, strategisk støykartlegging for Lillestrøm kommune, 2022. Kilde: Lillestrøms kartportal

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det er vurdert at utbyggingen er omfattet av Vedlegg II, 11 j) i Forskrift om konsekvensutredninger: «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging.»

Iht. § 8 i forskriften skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutrednes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen skal vurderes etter forskriftens § 10, som viser til kriterier for vurdering av en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

7.1 Vurderinger etter § 10

Egenskaper ved planen

Planområdet er ikke av en størrelse eller skal gis en utforming som vesentlig vil skille seg ut fra omkringliggende område. Planen vil ikke innebære bruk av naturressurser eller produksjon av avfall og utslipp utover det vanlige. Det legges til grunn at en skole ikke vil skape situasjoner hvor det er risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

Beskrivelse av hva som skal vurderes etter § 10	Vurdering
a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Det er ingen verneområder, vernede vassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven som berøres av planen. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i området.
b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	En del av Riisbekken med omkringliggende kantvegetasjon inngår i planområdet. Denne er del av lokalt viktig naturtype «viktig bekkedrag», hvor det er potensiale for løvskogstilknyttede arter av sopp, moser og lav på sikt. Det er planlagt å inkludere bekken og området rundt for å verne, og ikke bygge ned området. Det er ikke planlagt å gjøre inngrep i bekkeløpet eller kantvegetasjonen til bekken, men området vil være tilgjengelig for å dele kunnskap med barn og unge.
c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Planen vil ikke være i konflikt med statlige planretningslinjer, statlige eller regionale planbestemmelser, rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer. Tiltaket legger til rette for utvikling i et prioritert vekstområde, jf. regionale og kommunale planer og føringer. Planen legger til rette for sosial infrastruktur og lekeområder ved å utvikle en ny skole.
d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Det er ikke planlagt omdisponering av LNF-mål eller jordressurser.

e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Det er ikke kjent at Riisbekken overskrider grenseverdier for god økologisk og kjemisk tilstand og det er ikke forventet at planforslaget vil medføre forverring av miljøtilstanden i bekken.
f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Det forventes ikke at planforslaget vil innebære vannforurensning, luftforurensning eller andre forhold som vil medføre vesentlige konsekvenser for befolkningens helse.
g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Planen vil ikke medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. Det planlegges for at elever og ansatte i størst mulig grad skal gå eller sykle til skolen og at skolen derfor vil gi en begrenset trafikkgenerering. Det legges opp til klimavennlige løsninger for energi og materialbruk.
h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Det er flomfare fra Riisbekken, og det må gjennomføres en vurdering av områdestabilitet. Dette er forhold som utløser vanlige utredninger hvor nødvendige tiltak vil bli vurdert og iverksatt om det viser seg nødvendig, slik at risiko for alvorlige ulykker minimeres.

7.2 Konklusjon

Basert på gjennomgangen i 7.1 vurderes det at planen ikke vil medføre eller komme i konflikt med kriteriene i § 10 a – h. Det forutsettes ikke inngrep i viktige naturtyper eller naturressurser, og det vurderes at utbygging av en ungdomsskole ikke vil gi risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Området er allerede regulert til kombinerte formål til en eventuell utvidelse av OsloMet, og det antas at planen ikke vil skape noen vesentlige virkninger sammenliknet med gjeldende regulering.

Det er vurdert at planen ikke vil påføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn i planområdet eller nærområdet, og at planen dermed ikke skal konsekvensutredes.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Planområdet kan være utsatt for flom fra Riisbekken. Bekken med kantvegetasjon er også registrert som en lokalt viktig naturtype, som må hensyntas under og etter bygging. Barn og unge er sentrale i planleggingen av en ny ungdomsskole og aktuelle overordnede føringer skal følges, herunder RPR for barn og planlegging. Tomten har en begrenset størrelse og det vil være fokus på å sikre tilstrekkelig store og kvalitativt attraktive utearealer for den framtidige ungdomsskolen.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

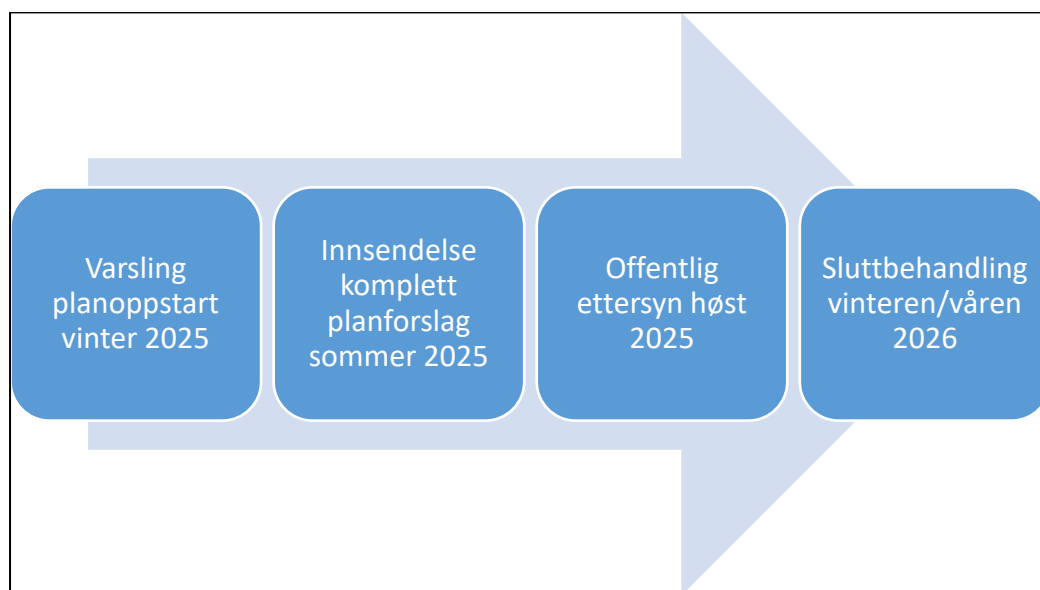
Kommunens avdelinger for oppvekst, klima og infrastruktur (samferdsel og uteområder, vann og avløp, utedrift), samt samfunn og kultur vil måtte involveres ved planlegging av en ny ungdomsskole. På regionalt nivå vil Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) være berørt på grunn av flom- og skredfare, og Akershus fylkeskommune og Statsforvalteren er viktige varslingsinstanser med hensyn til blant annet samordnet areal- og transportplanlegging, mobilitet og dyrka mark. Planforslaget berører ikke nasjonal/fylkesveier, men Statens Vegvesen vil kunne ha kommentarer til mobilitet og trafiksikkerhet. Ved eventuelt behov for skoleskyss vil Ruter måtte involveres tidlig. Det er viktig med informasjon og dialog med berørte grunneiere, naboer og velforeninger.

8.3 Medvirkning

Planarbeidet vil følge standard planprosess iht. krav i plan- og bygningsloven med varsling av oppstart av planarbeid, utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn mv. Det vil være aktuelt med intern og ekstern brukermedvirkning i forbindelse med programmering og utarbeidelse av forenklet skisseprosjekt til reguleringen. Det vil opprettes en brukergruppe for prosjektet bestående av rektor og FAU-representanter fra Kjeller skole, verneombud, idrettsråd, ungdomsråd, musikkråd m.fl. Det kan også være aktuelt med åpent møte/workshop i forbindelse med varsling av planoppstart og offentlig ettersyn. Behovet for medvirkning vil vurderes underveis i planprosessen.

8.4 Fremdrift

Det er ønskelig å varsle om oppstart av planarbeid så snart som mulig. Man ser for seg at planforslaget til være klart mot sommeren 2025 og da kan sendes inn til kommunen for saksbehandling. Det forventes at planen kan legges ut på offentlig ettersyn i løpet av høsten/vinteren 2025.



Figur 17 Forventet fremdrift detaljregulering for Kjeller ungdomsskole.

9 Vedlegg

- Stedsanalyse – Kunnskapsbyen – Ny ungdomsskole