

Referat fra oppstartsmøte - Detaljreguleringsplan for ny ungdomsskole på Kjeller

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Henriette Backer
Arbeidstittel	Detaljreguleringsplan for ny ungdomsskole på Kjeller
Adresse/stedsnavn	Gbnr. 24/122, med omkringliggende arealer
Plantype	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	25.02.2025
Hvor	Lillestrøm Rådhus
Møtedeltakere	Fra kommunen: Lena Skjølås Bilic, Avdelingsleder Byplan Henriette Backer, overarkitekt avdeling Byplan Kirpal Singh, overingeniør, Samordning og klimatilpasning Therese Lindahl, avdelingsingeniør, Samordning og klimatilpasning Fra forslagsstiller: Elisabeth Øren Arvesen, Cowi Ingrid Karlsen, Prosjekt Bygg og Eiendom, Lillestrøm kommune, Emilie Dahl Gullberg, Cowi Ahmed Alaydi, Arkitema Jan Roar Eilertsen, Kommunalsjef Utbygging Jens Petter Viste Kroepelien, Proeba
Referent	Henriette Backer

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

I henhold til den reviderte skolebehovsplanen for Lillestrøm kommune 2022–2031 skal Kjeller skole og Sten-Tærud skole omgjøres fra 1-10 skoler til 1-7 skoler, med ungdomstrinnet samlokalisert i en ny ungdomsskole. I 2023 gjennomførte kommunen en konseptvalgutredning (KVV) for en 4-parallell ungdomsskole for disse skoleområdene. Fem løsningsalternativer ble vurdert, og kommunestyret vedtok 24.01.2024 at nybygg i Riisveien skal legges til grunn for videre arbeid. Det skal også vurderes flerbrukshall i tilknytning til ungdomsskolen. Planinitiativet følger opp kommunestyrets vedtak og planlegger etablering av en 4-parallell ungdomsskole på tomte i Riisveien.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet ved Riisveien, i nordøstre ytterkant av forskningsparken på Kjeller, brukes i dag hovedsakelig som parkeringsplass for OsloMet og andre i nærområdet. Området er på ca. 12,1 dekar og berører flere grunneiendommer. Hoveddelen av planområdet omfatter gbnr. 24/122, men inkluderer også deler av Riisbekken og tilhørende kantvegetasjon for å sikre bevaring av naturverdier. Det er ønskelig å vurdere muligheten for å skape et større uteområde for skoleelevene, noe som innebærer stenging av dagens veiareal for biltrafikk og styrking av ferdsel for myke trafikanter.



Planområdet er i kommuneplan for Lillestrøm kommune avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - kontor/tjenesteyting, felt 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.

Planen ligger innenfor områdeplan for Kjeller nord. Planområdet er i områderegulering for Kjeller nord regulert til offentlig tjenesteyting – undervisning (høgskole)/kontor, felt KF2.

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planområdet berører direkte: 24/122, 31/1, 24/123, 31/358, 31/369, 31/399 og 24/1.

Naboeiendommer er: 24/89, 31/357, 31/358, 24/96, 24/97, 24/5

1.4 Presentasjon av planønsket

Planinitiativet innebærer å bygge en 4-parallell ungdomsskole for 360 elever med tilhørende funksjoner. Hovedbygget vil være 3-4 etasjer høyt, tilsvarende nabobygget til OsloMet. Skolebygget plasseres på den østlige delen av tomten for å skape solrike utearealer og god avstand til Riisbekken. Bygget vil ha et volum og fotavtrykk som ligner nærings-/kontorbebyggelsen i øst. Bilparkering for skolens ansatte løses i p-kjeller, og materialbruk tilpasses eksisterende bebyggelse. Arealbehovet for skolen er ca. 5500 m² BTA / 4900 m² BRA, med et fotavtrykk på ca. 2400 m².

Det vurderes ulike løsninger for organisering av bebyggelse, utearealer og logistikk-/driftsareal for å sikre attraktive og trafikksikre løsninger for skoleelever og ansatte.

Et forslag er å stenge Kunnskapsveien i sør for biltrafikk for å skape mer uteareal på bakkeplan og sikre trafikksikker adkomst for myke trafikanter. Dette bør vurderes nærmere med hensyn til trafikale konsekvenser og behovet for omkjøringsveier. Tre alternativer vurderes:

- Åpne blindveien sør for Riisveien 39–45
- Åpne Øvre Kjellerstuvei for gjennomgangstrafikk
- Bruke Gunnar Randers vei/Instituttveien

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Kombinert bebyggelse og anleggsforsmål, felt KF11
Områdereguleringsplaner	Tomten inngår i områdereguleringsplan for Kjeller nord.
Reguleringsplaner	Delen som omfatter Riisbekken med kantvegetasjon inngår i reguleringsplan Gang- og sykkelvei mellom Holt/Vestvollen og Kjeller, PlanID 0231_364
Tilgrensende planer	0231_444 Barnehagetomt ved Kjeller gård, 0231 Reguleringsplan Kjeller Gård
Pågående planer	L012 IFE, Instituttveien 18

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven og ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning.
Riks- og fylkesveier	Berører ikke området direkte.
Barn og unges interesser	Planarbeidet berører barn og unge.

3 Kommunens tilbakemelding

Følgende tema må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.

Av kommunens tilbakemelding er følgende punkter særlig viktig:

-Plassering, utforming, veier, flom

3.1 Sosial infrastruktur

For at barn og unge, kulturskolen og kulturfrivilligheten skal kunne utøve og videreutvikle sine aktiviteter, er det avgjørende å ha tilgang til egnede lokaler og møteplasser hvor man kan samles. Egnede lokaler bidrar til å øke kvaliteten på aktivitetene og muligheten for rekruttering og lokalt engasjement. På Kjeller finnes det i dag svært få møteplasser for barn og unge. En utbygging av tomten til skole vil sikre ny sosial infrastruktur for barn og unge, samt opparbeidelse av nye utearealer som kan benyttes av andre utenom skolens åpningstider.

3.2 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Dersom planområdet eller deler av bebyggelsen flyttes eller utvides, kan dette komme i konflikt med kulturminner. Viktige kulturminner som kan komme i konflikt med en eventuell utvidelse er:

- Kjeller flyplass, hvor det er en pågående fredningssak. Området skal behandles som om det er fredet.
- "Flyvebyen" i Vestengveien, Elvengveien. Her er et bevart boligområde som var tilknyttet Kjeller flyplass. Kulturmiljøer er vurdert i verneklasse 4.
- Like sør for Kjeller skole ligger en et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnelokaliteten er en kokegrop med kulturminne-id 115105-1.

3.3 Naturmangfold

Kommunen minner om at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget. Eksisterende vegetasjon i planområdet rundt Riisbekken må i størst mulig grad bevares.

Bekken, med tilhørende kantvegetasjon, er registrert som en lokalt viktig naturtype «viktig bekkedrag». 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 fordi det er beskrevet at området har potensial for flere arter, forutsettes gjennomført en ny/oppdatert kartlegging.

3.4 Landbruk

Planområdet omfatter ikke landbruksarealer, men grenser til dyrket mark i nord (gnr/bnr 24/1). I et av planens alternativer er logistikk- og driftsarealene plassert nord i planområdet, innenfor 15 meters buffersone mot tilgrensende jordbruksareal. Kommunen ønsker å gjøre oppmerksom på at Statsforvalteren har, i nylig avholdt melking av innsigelser til kommuneplanens arealdel, stilt krav om minst 20 meters buffersone mot dyrket mark. Vi ser ikke bort fra at dette kan bli tema i reguleringsplanen.

Kommunen mener det er uheldig dersom prosjektet går for en plassering av logistikk- og driftsarealer innenfor buffersonen til jordbruksarealene. En buffersone skal etableres til fordel for både jordbruker og de som grenser mot det. Dersom kommunen i egen plan lempet på sine egne bestemmelser, sender det et uheldig signal til andre utbyggere. I kommuneplanbestemmelsene § 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark, punkt 6. står det: «Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minst 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær.»

Formålet med denne bestemmelsen er å skåne ny bebyggelse for ulemper tilknyttet jordbruksdriften, herunder støv, støy og sjenerende lukt. Jordbruksområdet skånes samtidig fra avrenning fra utbyggingsområde og søppel som slenges i veikanten. Buffersonen er altså et vann-vinn tiltak for jordbruk og bebyggelse, og forebygger konflikt. Bestemmelsen om buffersone er juridisk forankret i kommuneplanbestemmelsene, og et eventuelt fritak fra bestemmelsen vil kreve søknad om dispensasjon.

Oppstillingsplass for brann i buffersonen mot landbruk er imidlertid uproblematisk, så lenge denne

plassen kun benyttes i et eventuelt brannsenario. Forslagsstiller viser til at det i dag er etablert parkeringsplass på asfaltdekke innenfor store deler av buffersonen.

3.5 Barn og unges interesser i planarbeidet

En utbygging av tomten til skole vil sikre ny infrastruktur for barn og unge, og de nye utearealene kan også benyttes av andre utenom skolens åpningstider. På grunn av tomtens begrensede størrelse er det viktig å fokusere på tilstrekkelig store utearealer av høy kvalitet, som innbyr til helsefremmende aktiviteter, fysisk aktivitet og sosiale møter. Per i dag finnes det få eller ingen sosiale møteplasser på Kjeller, og en ny ungdomsskole kan potensielt bli en slik arena, både for elevene og andre befolkningsgrupper i området.

Barn og unge er helt sentrale i planleggingen av en ny ungdomsskole, og det er viktig at aktuelle overordnede føringer, som RPR for barn og planlegging, følges. Reell medvirkning fra barn og unge må sikres, og deres stemmer og perspektiver må ivaretas i planarbeidet. Dette vil bidra til at skolen og uteområdet blir best mulig egnet for barn og unge, og oppleves som et godt og trygt sted å være.

3.6 Uteareal

I henhold til forskrift om miljø og helse i barnehager, skoler og skolefritidsordninger § 4, skal lokaler og uteområder utformes slik at de fremmer helse, trivsel, lek og læring for alle barn og elever. Dette inkluderer å ivareta behovene til barn og elever med funksjonsnedsettelse. Uteområdene skal også kunne dekke behov for aktivitet og hvile, samt forebygge sykdom, skader, ulykker og andre alvorlige hendelser.

For å oppfylle kravet om helsefremmende uteområder, må arealene ha tilstrekkelig størrelse. Ifølge nåværende anbefaling fra Helsedirektoratet bør det være 50 m² uteareal per barn.

Disse arealnормene for skoler er for tiden under revisjon hos Helsedirektoratet. Revisjonen baseres blant annet på rapporten fra NMBU, "Uteområder i barnehager og skoler" (2019), som anbefaler 30 m² per elev for skoler med opptil 499 elever. I bysentrum og tett bybebyggelse kan arealet reduseres til 18 m² per elev, forutsatt at kommunene kartfester og identifiserer disse sonene. Det anbefales at takløsninger unngås, da disse ikke regnes som fullverdige erstatninger for uteområder på bakkenivå.

I en sak om Vaulen skole i Stavanger ble detaljreguleringen avvist av Kommunal- og distriktsdepartementet på grunn av utilstrekkelig uteareal per elev. Helse- og omsorgsdepartementet beskrev at Helsedirektoratet har foreslått en ny arealnорм på 30 m² per elev, basert på NMBU-rapporten, og at denne normen bør gjelde uavhengig av skolens beliggenhet. Det ble påpekt at dersom faglige anbefalinger fravikes, må det dokumenteres at kravene likevel oppfylles.

Kommunen stiller derfor spørsmål til størrelsen på det planlagte utearealet for ny ungdomsskole på Kjeller. Dersom man ser bort fra takterrasse og veiareal, vil det i beste fall være 9,5 m² per elev, noe som er 40,5 m² under nåværende anbefaling fra Helsedirektoratet. Selv med alle arealer inkludert, ligger forslaget langt under anbefalingene, og bruk av takareal anses ikke som en fullgod erstatning. Selv ved å legge til grunn den foreslåtte normen fra Helsedirektoratet på 30 m² vil utearealet være under anbefalingene.

Tilliggende grøntbelte langs Riisbekken vil oppleves som en del av utearealet selv om det teoretisk sett ikke kan medtas i uteareal-regnskapet. Inkludert tak og grøntbelte langs Riisbekken er utearealet 17-17,5 m² per elev. Jordet på nordsiden av tomten vil i tillegg være tilgjengelig for bruk i vintersesongen. Forslagsstiller vil ha fokus på å sikre høy kvalitet på utearealene.

Etterskrift: Gjeldende Skolebehovsplan og Rom- og funksjonsprogram for Lillestrøm kommune, vedtatt av kommunestyret, legger til grunn 18 m² uteareal per elev i indre by, prioriterte tettsteder og tettsteder med arealmangel". Tomta i Riisveien ligger innenfor det prioriterte vekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller hvor 70 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal styres. Områderegulering for

Kjeller nord legger til grunn en styrking av kjerneområdet på Kjeller, med fortetting og urbanisering, med en relativt høy arealutnyttelse i området.

Kommunen har i sin vurdering lagt til grunn NMBU rapporten som sier at en kan bruke 18m², vi har også lagt til grunn nåværende arealnorm fra helsedirektoratet (50m²) og det som antas å foreslås som arealnorm på 30m² uavhengig av skolens lokasjon. Vi synliggjør derfor at normen er under endring og mest sannsynlig vil det gjelde en annen norm på tidspunkt av godkjenning av skolen. Den løsningen som er presentert mener kommunen uansett ikke oppfyller noen av disse faglige anbefalingene på en tilfredsstillende måte, da det er bruk av takareal, veiareal og tilleggsarealer for å nå opp til 18m². Dersom normene fravikes, bør det beskrives kompensierende tiltak og hvordan kravene i forskrift om helse og miljø i skoler, barnehager og fritidsordninger likevel oppfylles.

3.7 Støy

Støyforhold må utredes i en rapport og støykravene i kommuneplanens arealdel og støyretningslinje T-1442 må overholdes.

3.8 Flom

Planområdet er flomutsatt, og det ligger et aktsomhetsområde for flom på størstedelen av planområdet.

3.9 Geoteknikk

Området er under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Vi henviser til Åndsverkloven § 14. Vi minner om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

Det må være en plan for massehåndtering i prosjektet, og det er viktig at det ikke lagres masser i områder der det kan være problemer med stabiliteten. Skråningsstabiliteten ned mot Risbekken må ivaretas i alle faser av prosjektet.

3.10 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

3.11 Estetikk

Bygget skal tilpasse seg Riisbekken og Oslo Met, og skape utsiktspunkter til de omkringliggende jordbruksarealene. Det skal ikke etableres noen baksider, kun forsider som åpner opp mot bekken, kulturlandskap, Riisveien og mot skolens utearealer. Volumer bør vurderes plassert slik at de kaster minst mulig slagskygge på dagens utearealer. Jf. § 1-8.2.6 krav til estetisk redegjørelse i gjeldende kommuneplan.

Illustrasjoner skal vise full utnyttelse og arkitektoniske uttrykk som er forankret i reguleringsplanens bestemmelser. Det skal legges ved snitt som viser bebyggelsen i terreng.

3.12 Volum- og funksjonsanalyse

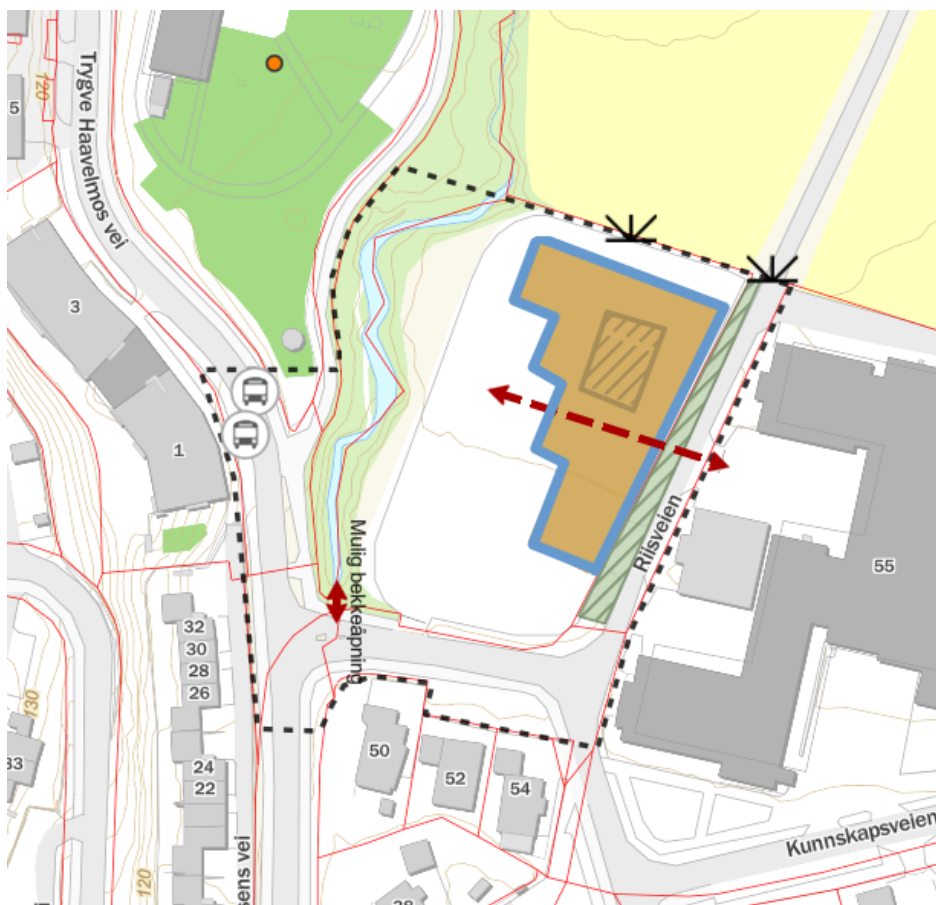
Jf. § 1-8.2.3 i gjeldende kommuneplan om kommunens mulighet til å kreve volum- og funksjonsanalyse etter oppstartsmøte. Det må i denne saken utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Kravet har en sammenheng med kommunens tilbakemelding. Mal for volum- og funksjonsanalyse ligger på hjemmesiden.

3.13 Eiendomsforhold

Eiendomsgransene i planområdet har ikke behov for klargjøring. Det kan bli aktuelt å endre eiendomsgransene som følge av planarbeidet.

3.14 Hensynskart

Med bakgrunn i stedsanalyse og tilbakemeldinger (eventuelt andre kilder) er det utarbeidet et hensynskart som skal legges til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. I dette kartet har mulig område for bebyggelse oransje farge, grøntområde for trær er markert med grønn skravur, mulig bekkeåpning og gjennomgang/portal til Oslo Met er markert med tosidet pil og aktive fasader er markert med blå strek.



3.15 Medvirkning

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen nevnt over holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes digitalt, samt eventuelt også fysisk. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også kunne stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

3.16 Forholdet til OsloMet

OsloMet har benyttet planområdet som parkeringsplass for sine studenter i over 20 år, siden oppstarten av daværende høgskole. Tomten eies av SiO. Planinitiativet har skapt stor uro på OsloMet Kjeller, da mange studenter har valgt Kjeller på grunn av muligheten til å kjøre bil dit. OsloMet er bekymret for at reduserte parkeringsmuligheter vil påvirke søkertallene og dermed deres økonomi. Studentene oppgir at de kjører til OsloMet fordi kollektivforbindelsene er mangelfulle.

OsloMet planlegger å flytte fra Kjeller til Lillestrøm sentrum. Statsbygg leder relokiseringsarbeidet og følger statens prosjektmodell. Det er ennå ikke avklart om OsloMet skal inn i et formålsbygg (bygd og eid av Statsbygg) eller leie i markedet. Denne avgjørelsen tas trolig sent i 2025 og kan påvirke tidslinjen for flytting betydelig. OsloMets nåværende leieavtale startet 1. januar 2025 og gjelder for 5 år. Innen 31. desember 2026 må de avklare overfor utleier om de vil utløse neste opsjonsperiode på maksimalt 5 års leie.

Det er derfor sannsynlig at OsloMet vil ha normal drift som utdanningsinstitusjon under byggearbeidene og muligens også flere år etter at den nye skolen står ferdig. OsloMet har rundt 300 ansatte og 3400 studenter, men ikke alle er til stede samtidig, da flere studenter deltid eller har samlingsbaserte studier. På travle dager kan det likevel være over 2000 personer i bygget. Antall parkeringsplasser rundt bygget og i parkeringskjelleren (kun åpent for ansatte) er dimensjonert etter antall ansatte, ikke studenter. Bruken av parkeringsplassen varierer, men kan tidvis være nesten full. OsloMet har ikke dokumentert bruken av parkeringsplassen, men vil gjøre tellinger fremover.

Antall parkeringsplasser rundt OsloMet-eiendommen kan trolig økes noe (mot vest og nord), men det er sterkt ønskelig med midlertidige parkeringstiltak så lenge OsloMet-bygget huser en utdanningsinstitusjon. Stenging av parkeringsplassen kan føre til nye kjøremønstre rundt eiendommen og økt sirkulering av biler som leter etter plass. Det er også indikasjoner på at andre enn ansatte og studenter ved OsloMet bruker parkeringsplassen, noe som kan tyde på underdekning av parkering for andre arbeidsplasser i området. Etterbruken av OsloMets bygg er ikke avklart, men det er såpass stort at man kan forvente et høyt antall ansatte der også senere.

I planinitiativet foreslås det å stenge Kunnskapsveien i sør for biltrafikk, med Gunnar Randers vei/Instituttveien som alternativ atkomst til OsloMet. OsloMet og andre aktører i området har i mange år påpekt at Gunnar Randers vei er i dårlig forfatning og trafikkfarlig for gående og syklist. Veien brukes særlig av gående til og fra bussholdeplassen. Den er ikke dimensjonert for stor trafikk og mangler både fortau og belysning. Gunnar Randers vei ligger inntil FFIs eiendom. Øvre Kjellerstuvei kan også vurderes for å øke antall parkeringsplasser i området når nåværende parkering for OsloMets studenter begrenses.

FFI har hatt stor økning i antall ansatte de siste årene og forventer å ansette flere. IFE planlegger en større utbygging med estimert 1500-2000 nye arbeidsplasser. En høy andel av de ansatte i området pendler med privatbil. Selv om det er ønskelig at flere reiser kollektivt, vil den store veksten i arbeidsplasser føre til mer biltrafikk. Trafikkanalysen bør derfor vurdere hvordan trygg skolevei kan sikres over et større område i sammenheng med veksten i arbeidsplasser i nærområdet.

Planområdet ligger inntil et prioritert område for næringsutvikling og et mulig fremtidig innovasjonsdistrikt. Det er ikke lagt føringer for utviklingen av innovasjonsdistriktet ennå, men slike distrikter kjennetegnes av flerfunksjonell byutvikling for å fremme samhandling og innovasjon. Dette kan på sikt gi flere "urbane kvaliteter" i området som også vil være attraktive for ungdomsskoleelever.

Etterskrift: Det vil gjennomføres en mobilitets- og trafikkanalyse for planforslaget for ny ungdomsskole. Trafikk-/mobilitetsanalysen vil forholde seg til overordnede føringer i kommunen om tilrettelegging for

grønn mobilitet og nullvekst i biltrafikk. Det vises til avtalt møte m/ kommunens samferdselsavdeling, hvor det er ønskelig å avklare forutsetninger og avgrensning av trafikk-/mobilitetsanalysen.

3.17 Forhold til FFI og NUK Kjeller

Forholdet til nærliggende store anlegg med planlagt arbeid (arealbehov og sikkerhet):

Det foreslåtte planområdet ligger nær både FFI (Forsvarets forskningsinstitutt) og NUK Kjeller (nukleært område). Begge disse områdene planlegger større tiltak og arbeid i de kommende årene, noe som kan medføre økt arealbehov og mer omfattende beredskaps- og sikkerhetstiltak. Ved etablering av en ungdomsskole i nærheten av disse anleggene er det viktig å avklare aktørenes arealbehov og sikkerhetshensyn så tidlig som mulig.

Samfunnssikkerhet: Situasjonen ved FFI og NUK Kjeller, samt skolens nærhet til kritiske objekter, bør inkluderes som tema i planarbeidet for samfunnssikkerhet og beredskap. Forsvaret og IFE/NND bør rådføres, slik at man unngår merknader og/eller innsigelser senere. FFI har sikkerhetsavstander og siktlinjer som skal ivaretas rundt sine anlegg, så i all hovedsak bør nok bygningsvolumet, uteområdet og trafikal løsning (krav til adkomst) avklares med de så tidlig som mulig slik at de ikke blir en eventuell brems i planprosessen senere.

Trafikkforhold: Det forventes ikke at ungdomsskolen vil medføre en vesentlig økning i biltrafikk i området. Likevel bør omkringliggende forhold tas i betraktning i planarbeidet. Pågående detaljregulering for IFE legger til rette for opptil 1500-2000 flere arbeidsplasser i området. Dekommisjonering av det nukleære anlegget og Forsvarets miljøopprydding på Kjeller flyplass kan påvirke det overordnede vegnettet. Trafikale konsekvenser bør derfor utredes grundig.

Offentlige arealer og sammenheng i området: Planarbeidet bør vurdere hvordan skolen og skolens uteområder kan bidra til en helhetlig utvikling av området, gjennom koblinger til veier, fremtidige torg og oppholdsarealer, samt andre ferdselsårer og målepunkter. Dette vil kunne bidra positivt til en helhetlig utvikling av Kjeller, med særlig hensyn til utvikling av innovasjonsdistrikt, boliger, arbeidsplasser og lokalmiljø.

4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

Kommunen har blitt utfordret til å vurdere muligheten for en bussforbindelse fra Holt Vestvollen via Kjeller til Lillestrøm. Et tidlig notat foreslår en rute langs Prost Stabels vei, parallelt med den eksisterende gang- og sykkelveien, og videre til Trygve Haavelmos vei. Hvis denne forbindelsen blir realisert, bør muligheten for en bussholdeplass ved den planlagte skolen vurderes, da dette kan påvirke skolens areal.

Det må etableres en "kiss & ride" med tilstrekkelig kapasitet. Det må også etableres en gang- og sykkelveiforbindelse mellom Kunnskapsveien og Riisveien. Denne bør være en høystandard gang- og sykkelvei, eller settes av plass til en fremtidig utvidelse hvis den etableres som en vanlig gang- og sykkelvei. Dersom gjennomkjøringsmuligheten mellom Kunnskapsveien/Trygve Haavelmos vei og Riisveien fjernes, må det etableres gode vendemuligheter i begge veier.

Det må utarbeides et trafikknotat som beskriver bevegelsesmønsteret til skolebarn både til og fra skolen. Notatet må også inneholde trafikkendringer på Riisveien, og kapasiteten på Kunnskapsveien må spesielt vurderes i forbindelse med skolestart tidlig på morgenen. Videre bør mulighetene for snarveier fra flere områder til skolen også utredes. Forslaget innebærer stenging av en vei, og notatet må også vurdere hvilke konsekvenser denne stengingen vil ha.

Syklende holder høy fart ned fra Holt/Vestvollen på GS Prost Stabels vei – Trygve Haavelmos vei, noe som fører til konflikter mellom syklende og gående. Dette bør vurderes oppgradert til høystandard gang-

og sykkelvei. Kunnskapsveien foran OsloMet er privat og har parkeringsplasser med rygging ut i vei. Denne bør oppgraderes til kommunal standard og bli offentlig vei dersom den skal være en del av veinettet som ønskes benyttet i forbindelse med ungdomsskolen.

Gunnar Randers vei bør ha separate løsninger for både gående og syklende, samt etableres med veilys.

Angående forslaget om å stenge Kunnskapsveien: Trafikkanalysen må ta hensyn til OsloMets etterbruk og den generelle veksten i arbeidsplasser i området. Det må vurderes hva som er rimelig å inkludere i utredningen. Det må også tilrettelegges for trygg skolevei for gående og syklende. I KPA ligger det inne en framtidig busstrase langs Trygve Haavelmos vei. Kommunedirektøren foreslo å fjerne denne ved forrige revisjon av KPA, men det ble ikke vedtatt. Kommunedirektøren fremmet sak til politisk behandling angående denne traseen, og den ble behandlet i kommunestyret 2 april 25, med saksnummer 42/25. Politikerne gikk imot administrasjonens forslag, og ønsker at administrasjonen jobber videre med busstrase. Vi er også kjent med at det er behov for tilkomst med store kjøretøy på Riisveien, til tunet på Nedre Ris.

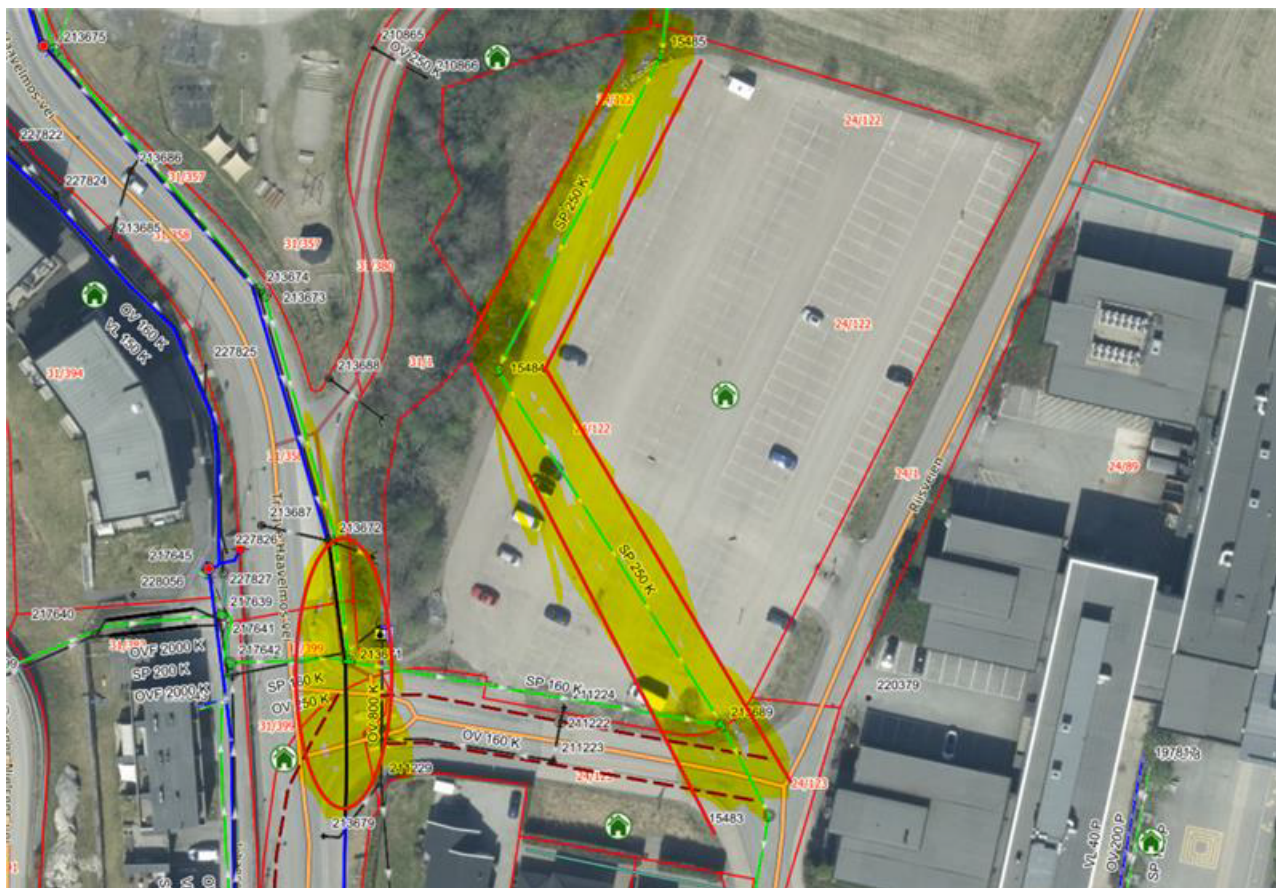
Forslagsstiller stilte spørsmål ved hvordan de skal forholde seg til byggeavstand mot vei, ref. KPA-bestemmelse § 1-6, og arealformål kjørevei i KPA og områderegulering for Kjeller nord. Forslagsstiller fikk bekreftet sin forståelse av at byggegrenser omtalt i § 1-6.1 ikke er relevant for planforslaget og at ny bebyggelse kan plasseres inntil grense mot veiareal i Riisveien. Veiformål avsatt i KPA og gjeldende regulering har en form som følger eiendomsgrensene, det er mulig å avvike fra disse ved regulering for å sikre et framtidig gatesnitt i Riisveien.

Etterskrift: Det vil gjennomføres en mobilitets- og trafikkanalyse for planforslaget for ny ungdomsskole. Trafikk-/mobilitetsanalysen vil forholde seg til overordnede føringer i kommunen om tilrettelegging for grønn mobilitet og nullvekst i biltrafikk. Det vises til avtalt møte m/ kommunens samferdselsavdeling, hvor det er ønskelig å avklare forutsetninger og avgrensning av trafikk-/mobilitetsanalysen.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Vannledning er fra 2009, ny vannkum må etableres.

Det bør etableres tosidig forsyning, med ny kum i Kunnskapsveien og ledning derfra opp til tomten. For slukkevann bør det etableres hydranter. Hydranter og sprinkler skal ha tilbakeslagssikring i henhold til NS-EN 1717. Under vises et kart med våre ledninger, SP ø250mm og VL ø200mm.



Det gjøres også oppmerksom på at det lenger nedstrøms er kapasitets problemer/ driftsproblemer i spillvannsnett. Spillvannsledning må ivaretas, den kan flyttes hvis nødvendig, vi minner om min. 4 meter avstandskrav fra bygg ved vanlig dybde.

Det er liten kapasitet for påslipp på OV nett for drensvann. Etter høyder i kart er bunn bekk på ca. 112moh, terreng er 115moh. Eventuelt ledning må sikres mot tilbakeslag fra bekk. Eventuelt vann som skal pumpes ut fra parkeringskjeller skal ut via oljeutskiller, som er søknadspliktig. Ved større nedbørshendelser sliter barnehagen oppstrøms med vann inn på tomten.

Området må sees i lys av nytt regelverk på overvann, særlig pbl § 28-10 og TEK 17 § 15-8 første ledd. Tretrinnsstrategien skal ligge til grunn. Eksisterende overvannsveileder er under revidering, og foruten kravet om sikker flomvei 1/100 med klimafaktor, vil trinn en og to i tretrinnsstrategien kunne variere. Ny overvannsveileder forventes ferdigstilt i desember 2025. Prosjektet bes forholde seg til de nye kravene i veilederen. 100 års regn skal håndteres i 3-trinnsstrategien, 10 mm regn skal håndteres med infiltrasjon og et klimajustrert 5-års regn skal fordrøyes på egen tomt.

Kommunen arbeider med skybruddsplaner som kartlegger 100 års regn (+ klimafaktor) i tettstedene i kommunen. Skybruddsplanene tar hensyn til hele nedbørsfeltet, altså alt nedbør og smeltevann som vil nå aktuelt område ved en gitt hendelse. Utredning av overvann i planområdet må altså ta hensyn til hele nedbørsfeltet. En senkning av grunnvannstand som følge av tiltaket må unngås.

4.3 Energiløsning

Reguleringsplanen må redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene, jf. §2-1.2.3 Energiforsyning. Ved behov for TRAFO, må denne reguleres inn i plankart og tas med i beregning av tillatt utnyttelsesgrad. Planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

4.4 Renovasjon

Renovasjon skal være avsatt med eget formål i plankart. Det skal være gode og funksjonelle løsninger i henhold til trafiksikkerhet, plassering, og det skal være avsatt tilstrekkelig areal. Vi gjør oppmerksom på at avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget, jf. §2-1.2.4 Avfall i kommuneplanens arealdel.

4.5 Tekniske krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei, samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg. Kontaktpersoner i kommunen; Vei- Kirpal Singh, VA- Tone Helland.

4.6 Øvrig

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensende omkjøringsmuligheter og fremkommelighet for visse typer kjøretøy, innebærer at utbygger må ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengre perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader skapt av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

5 Konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert til å ikke falle innenfor kriteriene for krav om konsekvensutredning. Tiltakets påvirkning og konsekvens på omgivelsene, med betydning for klima og miljø, må utredes grundig gjennom planbeskrivelse og egne vedlegg, men uten formelt krav til KU.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Nei
Gjennomføringsavtale	Nei
Infrastrukturavtale	Nei

7 Utredninger

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres. Det skal vurderes om mulige terrormål på Kjeller skal inngå i ROS.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Merknader
Volum- og funksjonsanalyse	Ja
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja, skal vise planløsning i 1 etg.
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann og flom	Ja

Vann og avløp	Ja
Luftforurensning	Ja
Trafikkanalyse	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Faktaark	Ja

8 Faktaark

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

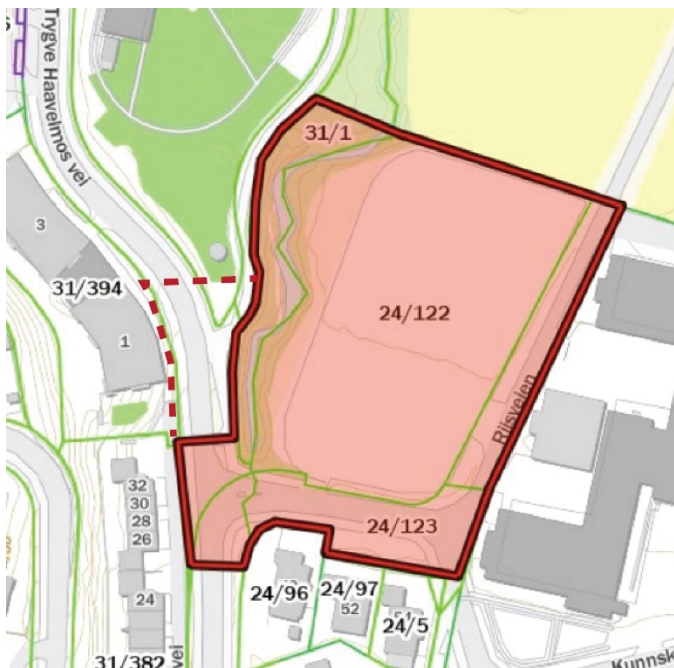
9 Behov for videre avklaring

Det er ikke behov for videre avklaring.

10 Kan planarbeidet anbefales?

Planarbeidet kan anbefales.

Planområdet skal utvides i henhold til nedenstående illustrasjon. Utvidelsen av planområdet er for å inkludere mulighet for etablering av bussholdeplasser.



Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/saksbehandler for godkjenning.

11 Viktig informasjon

11.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling

I tillegg til dialog- og temamøter som avtales løpende basert på behov, må følgende møter avholdes før planforslaget kan sendes inn for komplettvurdering:

- Møte om plangrep/prosjekt
- møte om utbyggingsrekkefølge, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring,
- utforming av landskap, byrom og oppholdsarealer,
- kart- og bestemmelsesmøte.

Planforslag som sendes inn før møtene er avholdt vil ikke bli komplettvurdert og sendes tilbake til forslagsstiller.

11.2 Planforslagets forhold til krav og føringer

Noen planprosesser går over flere år, og erfaringsmessig ligger planforslaget tidvis lenge "i bero" hos forslagsstiller mellom hver gang det er dialog i saken. Administrasjonen tilstreber forutsigbarhet i alle planprosesser, men langsom fremdrift i forslagsstillers arbeid med plansaker representerer en risiko for endrede forutsetninger.

Det er påregnelig at tidlige føringer til en viss grad kan bli endret når planprosesser tar tid, som følge av blant annet vedtak av ny kommuneplan, nye temaplaner, strategier, andre kommunale vedtak som kan påvirke plansaken eller nye fokusområder. Kommuneplanen rulleres hvert fjerde år, og gjelder fra vedtaksdato. At et planarbeid har pågått over lengre tid er ikke ensbetydende med at nye krav og føringer ikke blir gjeldene.

Ved førstegangsbehandling skal administrasjonen kunne anbefale planforslaget, og da må gode byutviklingsgrep sikres - selv om det er grep som er formidles lengre ut i reguleringsplanprosessen.

11.3 Øvrig

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varsling, planbeskrivelse og bestemmelser.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no:

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekkliste)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 7 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonse

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Saksbehandler har en skrivefrist som for tiden er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte.

Ved fremleggelse til politisk behandling, tar administrasjonens innstilling utgangspunkt i «innstillingstrappen»:

Planforslaget legges ikke frem til politisk behandling (for dårlig), jfr. pbl § 12-11 (Blir ingen innstilling)	Planforslaget legges frem til politisk behandling, men innstillingen er å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn	Planforslaget legges frem til politisk behandling. Innstilling: Gjøre endringer i planforslaget, så ny politisk behandling	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at forslagsstiller har gjort endring A, B, C (dvs. ikke ny førstegangsbehandling etter endringer)	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Endring A, B, C gjøres før 2. gangsbehandling av planforslaget.	Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Ingen endringsforslag fra adm.
--	--	--	--	---	--

Det gjøres oppmerksom på at verken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.