

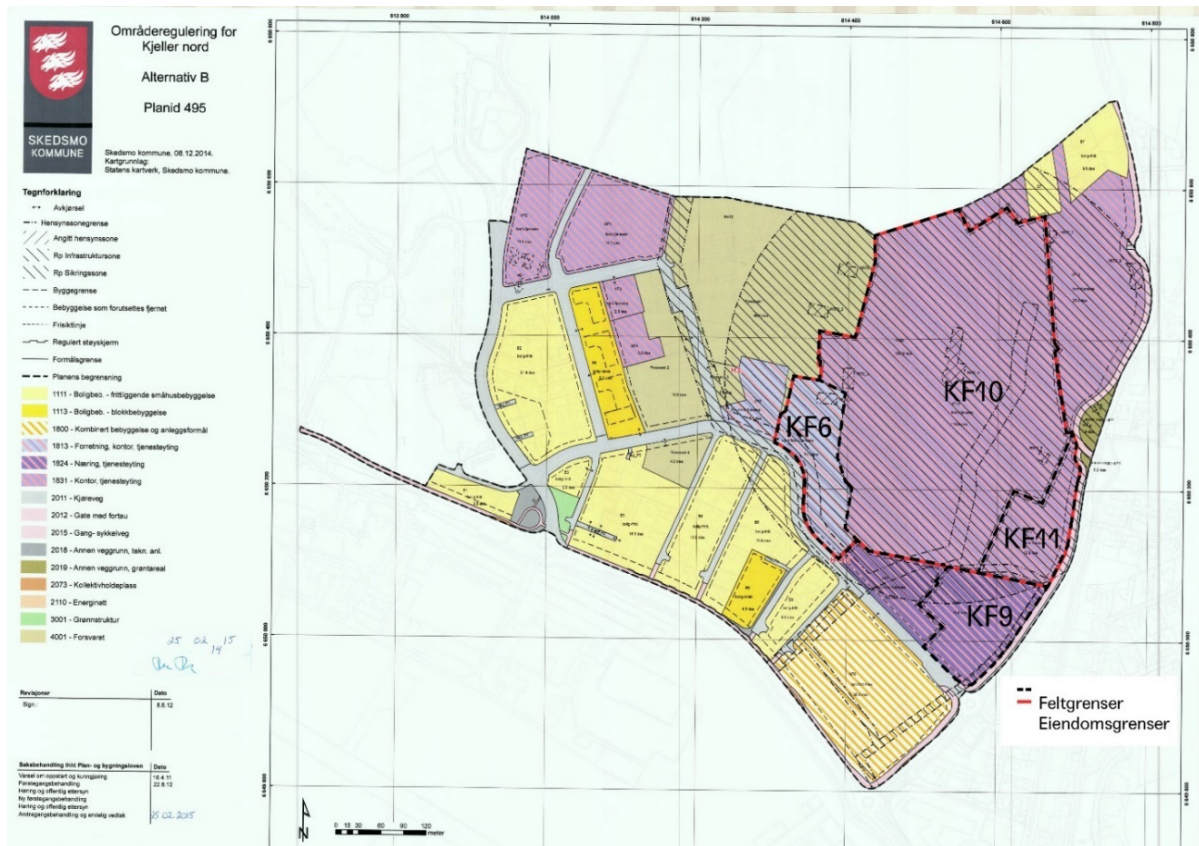
Planbeskrivelse, mindre endring områdeplan

Områdeplan for Kjeller Nord

PlanID 495

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

Dato: 06.06.2024



Figur 1 – Plankartet for områdeplanen, med markering av feltene (KF6, 9, 10 og 11) som mindre endringer gjelder for

Innholdsfortegnelse

Sammendrag.....	3
Bakgrunn.....	4
Områdeplanens prosess og aktuelle bestemmelser	6
Kommuneplanens arealdel	9
Foreslåtte endringer i bestemmelsene	10
Beskrivelse av virkninger av endringen	13
Vurdering av risiko og sårbarhet.....	16
Planendringens forhold til pbl. § 12-14	17

Sammendrag

Endringene gjelder områdeplan Kjeller nord, vedtatt i februar 2015. Endringene som foreslås gjelder felt KF6, KF9, KF10 og KF11. KF6 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - tjenesteyting/kontor/ forretning, KF9 er avsatt til næring/tjenesteyting. KF10 og 11 er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting/ kontor. En hensynssone med restriksjonssone for atomreaktor dekker deler av feltene.

Grunneierne i felter som berøres av mindre endringer er Institutt for Energiteknikk (IFE) og Kjeller Teknologipark AS.

Bakgrunnen for endringen av områdeplanen er at det er behov for flere mindre tiltak for å ivareta sikker drift og forberede for dekommisjoneringen av atomanleggene på Kjeller som staten ved NND skal ta ansvar for. Dette kalles en predekommisjoneringsfase. Det er i tillegg behov for å legge til rette for verdiskaping i IFE forskningspark som er både regionalt og nasjonalt viktig.

Endringen er i hovedsak knyttet til å legge til rette for flere byggetiltak før krav om detaljreguleringsplan i områdeplanen må oppfylles, justeringer i rekkefølgekrav, plassering av volum, og tillatelse til fradeling innenfor hensynssonen. De aktuelle byggetiltakene er i henhold til områdeplanens intensjoner og bestemmelser. Intensjonen med områdeplanen er å sørge for at området utvikles med god sammenheng internt og i god sammenheng med resten av byen. Den skal også legge til rette for en levende og attraktiv forskningspark og regional, nasjonal og internasjonal verdiskaping.

I områdeplanen er det gitt overordnede føringer for utbyggingen, samt krav om detaljreguleringsplan med tilhørende utredninger. Områdeplanen har vært forutseende nok til å ta med en unntaksparagraf (§2.2) fra krav om detaljregulering. Endringene som foreslås gjelder i hovedsak endring av terskelen til denne paragrafen.

Det pågår et samtidig planarbeid for IFE sin eiendom. Tiltak som endringen i områdeplanen legger til rette for, er imidlertid viktige på kort sikt, og det er behov for forutsigbarhet slik at kommende byggesaker er i tråd med overordnet plan. Det understrekes at det fortsatt vil være krav om søknad om byggetillatelse, og at alle tiltak også må søke og gjøre nødvendige utredninger og analyser i henhold til det lovverk eller konsesjon som måtte være gjeldende for tiltaket.

Virkningene av endringene er vurdert å være at det tillates flere kvadratmeter utbygging uten at det foreligger trafikkanalyse og detaljert ROS-analyse, samt at det ikke foreligger illustrasjonsplan med full utbygging. Det kan bygges mer før rekkefølgekravet for KF11 slår inn, men rekkefølgekravet opprettholdes. Fjernvirkningen for felt KF9 endres noe, men vurderes å ha liten betydning. Med tillatelse til fradeling innenfor hensynssonen vil det si at det kan være flere grunneiere, men det endrer ikke på hva som kan bygges. Det tillates ikke noe som motstrider mot gjeldende plan.

Endringene er innenfor tiltak som allerede er vurdert i ROS-analysen i områdeplanen og utløser derfor ikke krav om ny ROS-analyse.

På grunnlag av at virkningene av endringene vurderes å være små, vurderes det også at endringen av områdeplanen kan gjennomføres som en *mindre endring* etter plan- og bygningslovens §12-14.

Bakgrunn

Etter at områdeplanen ble vedtatt i 2015, ble det besluttet at staten skal finansiere framtidig opprydding av atomavfall, og Norsk Nukleær Dekommisjonering (NND) ble opprettet i 2018. Selve dekommisjoneringen var ikke planlagt da områdeplanen ble vedtatt.

For å øke sikkerheten og sikre overføringen til NND, er det behov for å etablere bygninger innenfor konsesjonsområdet på IFE Kjeller før dekommisjoneringsarbeidet tar til. Dette er en nasjonalt prioritert oppgave.

Dette gjelder opprydding etter IFEs tidligere virksomhet. Det vil si forberedelser til dekommisjoneringen, også kalt predekommisjoneringsfasen.



I tillegg er det behov for arealer til verdiskaping og utvikling av kunnskaps- og forskningsmiljøet. IFE er en arena for knoppskyting og innovasjon som er viktig regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Her er det aktører som har behov for å kunne vokse, og det er behov for fleksibilitet for drift og vekst av forskningsparken.

Tillatelse til tiltak i felt KF11 er viktig for virksomhet som allerede er etablert i Teknologiparken og som ønsker å utvide sin virksomhet. IFE vurderer at en slik utvidelse vil befeste området attraktivitet og styrke sikkerheten både utenfor og innenfor konsesjonsbelagt område.

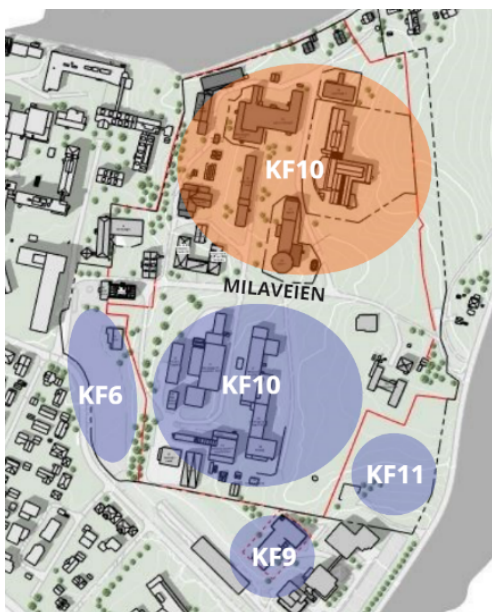
Planarbeid pågår utfra kravet om detaljreguleringsplan i områdeplanen. IFEs intensjon er å utvikle en forskningspark, mens dekommisjoneringen skal resultere i at arealet hvor det har vært reaktorvirksomhet tilbakeføres til «green field». Det vil si å gjøre arealet klart ny bruk.

Beskrivelse av behovet – areal / funksjon:

De konkrete behovene er flere mindre bygninger for IFE / IFE-NUK i felt KF10 og ligger på arealet for framtidig dekommisjonering.

Det andre behovet for nasjonal og internasjonal verdiskaping ligger i felt KF11, hvor det er behov for et bygg på inntil 5.500 m², hvor det kan fradeles egen tomt, og bygges uten at rekkefølgekrav som ligger på felt KF11 slår inn i dette utbyggingstrinnet. Dette feltet ligger utenfor konsesjonsområdet.

Det tredje behovet er økt areal for IFE som ivaretas ved tillatelse til påbygg på ett bygg i felt KF9. Dette ligger også utenfor konsesjonsområdet.

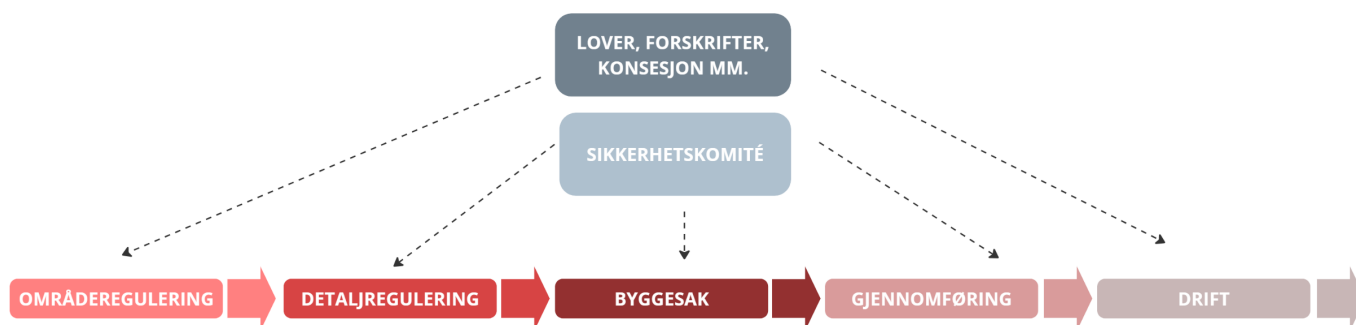


Figur 1 Viser IFEs eiendom med svart stiplet linje, konsesjonsområdet med rød linje, og henvisning til feltene i områdeplanen som berøres av endringene i områdeplanen. Felt KF10 er delt i to: nord og sør for Milaveien. Tiltak som gjelder den tekniske predekommisjonering ligger nord for Milaveien, og er markert med oransje.

Behovene som er bakgrunnen for endringsforslaget er som følger: Tiltak for predekommisjonering og sikker drift er flere små enkeltbygg nord for Milaveien, som til sammen utgjør ca. 600m². Endringen gir en reserve for å kunne gjennomføre tiltak for sikker drift og forskning i KF10, både nord og sør for Milaveien. I tillegg åpnes det for tiltak på inntil 5.500 i felt KF11 og påbygg på en etasje på ett bygg (ca. 1000 m²) i KF9. Utbyggingen i felt KF11 skal tilknyttes bygg i KF9 og ha adkomst fra Instituttvegen via KF9. Det skal ikke etableres nye parkeringsplasser. Det tillates fradeling av tomt i feltene som eies av IFE (KF6, KF10 og KF11). Nord for Milaveien vil tiltakene knyttet til predekommisjoneringen være midlertidige i den forstand at de også skal dekommisjoneres og fjernes i arbeidet med tilbakeføring av arealet til «greenfield».

Alle tiltakene er i tråd med områdeplanens intensjoner, mens endringene i hovedsak handler om å kunne tillate flere byggesaker før krav om detaljreguleringsplan slår inn.

På bakgrunn av ovenstående behov forslås det at det tillates maksimalt areal på 8.000 m² BRA uten detaljreguleringsplan. Det understrekes at alle tiltak som utløser tillatelser etter andre lovverk enn plan og bygningsloven må fortsatt innhente disse tillatelsene. Endringene i områdeplanen opphever ikke andre krav. Dette er illustrert i diagrammet nedenfor.



Figur 3 – Særlover, forskrifter, konsesjon og sikkerhetsprosedyrer gjelder i alle plan- og byggefaser

Områdeplanens prosess og aktuelle bestemmelser

Planprosess

Forslag til endring, samt beskrivelse, vurdering av virkning og vurdering ROS-analyse er utarbeidet av Grape Architects og Advansia, på vegne av IFE.

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

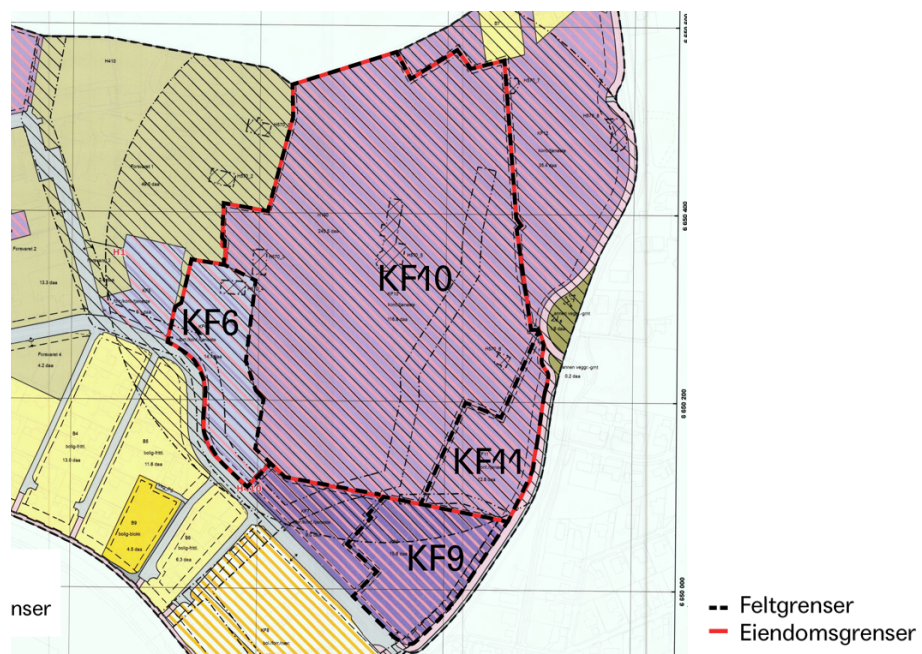
Formål og intensjoner

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

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

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

I områdeplanen er det gitt overordnede føringer for utbyggingen, samt krav om detaljreguleringsplan med tilhørende utredninger.



Figur 2 Rød linje viser eiendomsgrensen til IFEs eiendom. Feltnavn for de aktuelle feltene er forstørret for bedre lesbarhet, og feltgrensene er gjort tydeligere med svart stiplet linje. Arealformålet på KF9 er kombinert næring og tjenesteyting. Arealformålet på KF10 og KF11 er kontor og tjenesteyting. Sirkelen med skravur som dekker KF9, KF10 og KF11 med fler, er hensynssone restriksjonssone atomreaktor, (H190).

IFEs eiendom dekkes av felt KF6, KF10 og KF11. Kun felt KF10 ligger innenfor konsesjonen som IFE forvalter på grunn av atomreaktoren.

I områdeplanen er det krav om detaljreguleringsplan før utbygging for KF6 og KF11, i §2.1¹. Samtidig er det gitt unntak fra krav om detaljreguleringsplan for felt KF10 på ett tiltak på inntil 3.000 m² BRA.

Planens hovedgrep for feltene som endres

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

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

Felt KF9 - Teknologiparken

Areal er 16,1 daa. KF9 ble i områdeplanen regulert utfra tidligere vedtatt detaljreguleringsplan, og området var bygget ut etter denne planen før områdeplanen ble vedtatt. Arealformålet er kontor og næring. Utnyttelsesgrad i % BRA er 110%. Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +135 moh.

Felt KF10 – Størstedelen av IFE – Innenfor konsesjonsområdet

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

Felt KF11- IFE – Areal utenfor konsesjonsområdet

Areal er 12,8 daa. Feltet er ikke tidligere regulert. Arealformålet i planen er tjenesteyting og kontor, for tilrettelegging for samme type aktivitet som den som foregår på Kjeller og på naboeiendommen, Teknologiparken. Det er krav om detaljreguleringsplan før utbygging av feltet.

I plankartet er det byggegrense mot Kirkevegen. I bestemmelsene er det ikke gitt bestemmelser maks antall m² BRA og maksimal høyde.

Hensynssone: Felt H190 – restriksjonssone atomreaktor

I planbeskrivelsen opplyses det at det er en restriksjonssone på 300 meter rundt JEEP II av beredskapsmessig art, dvs. rask evakuering ved ulykkestilfelle. Det er derfor i tråd med med IFE's restriksjoner mht. opprettelse av nye boenheter, skoler og barnehager innenfor sonen». Det befinner seg et mindre antall boliger og en nedlagt barnehager innenfor hensynssonen.

¹ I bestemmelsene er det ikke krav om detaljregulering av felt KF10, men man antar at dette er en feil på grunn av at det i §2.2 er gitt et unntak for krav om detaljreguleringsplan i felt KF10.

Bestemmelsen til hensynssonen, i §4.1 er formulert slik:

Det er ikke tillatt å opprette ny eiendom, nye boenheter, skoler eller barnehager innenfor sone H190. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

Det bemerkes her at intensjonen fra planbeskrivelsen er å unngå boliger, skoler og barnehager innenfor restriksjonssonen, mens bestemmelsen også legger restriksjoner for opprettelse av ny eiendom. Det blir et tolkningsspørsmål om det er ment å forhindre opprettelse av ny eiendom for boliger, skoler og barnehager. Flere eiendommer og eventuelt flere grunneiere vil ikke være til hinder for intensjonen som er rask evakuering og det åpnes kun for endring av bestemmelsen på felter der IFE er grunneier.

Rekkefølgekrav:

I områdeplanen er det rekkefølgekrav til feltutvidelse på Rv120 (nå Rv226) Kirkeveien fra Milaveien ved Brøter Østre i nord, gjennom krysset med Instituttveien, til krysset med Rv22 Fetveien knyttet til felt KF9, KF11 og KF12.

I tillegg skal det ved detaljregulering i planområdet utarbeides trafikkutredninger med utgangspunkt i områdereguleringen. Samtidig sier paragrafen at den skal foreligge før det gis tillatelse til rammetiltak. Her skal det inngå en mobilitetsstyringsplan for å få ned andelen biltrafikk.

Områdeplanens konklusjon er at for å kunne utvide og bygge ut ny virksomhet i planområdet må parkeringsdekningen i planområdet reduseres betydelig.

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

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

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 14.06.2023. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel vil i tillegg til bestemmelsene i områdeplanen være gjeldende i kommende byggesaker. Hvis det skulle være motstrid vil siste vedtak gjelde foran, med mindre noe annet er bestemt.

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

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

Arealet omfattes av hensynssone H, som tilsvarer hensynssonen i områdeplanen. Denne er vedtatt senere enn områdeplanen, og legger restriksjoner mot å fradele eiendom til boliger, skoler og barnehager. Den åpner for fradeling for dekommisjonering gjennom reguleringsplanprosess.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1

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

Foreslåtte endringer i bestemmelsene

Her gjengis forslag til endringer i bestemmelsene samt opprinnelig ordlyd. Virkningen av endringene beskrives i eget avsnitt. Følgende bestemmelser har endringer:

1. §2.2 - utvidet unntaksbestemmelse fra krav om detaljreguleringsplan
2. §3.1.3, felt KF9 - økt byggehøyde
3. §3.1.3, felt KF11 – tillate sammenkobling av bebyggelse
4. §4.1, tillate opprettelse av eiendom
5. §5 c, innlemme unntak fra rekkefølgekrav

1. Endring §2.2 - utvidet unntaksbestemmelse fra krav om detaljreguleringsplan

Gjeldende paragraf:

2.1. Krav om detaljreguleringsplan

Før utbygging av følgende felter: KF2, KF3, KF6, KF7, KF8, KF9, KF11, KF12, Forsvaret 2, Forsvaret 3 og Forsvaret 4 kan startes, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan.

Ved detaljregulering av felt KF11 og KF12 skal det utarbeides ny trafikkanalyse.

Ved detaljregulering av felt KF12 skal det vurderes om felt B7 skal inngå i detaljreguleringen.

2.2. Unntak fra krav om detaljreguleringsplan

I hvert av felt KF10 og felt Forsvaret 1 kan det tillates ett tiltak på inntil 3.000 m² BRA uten detaljreguleringsplan så lenge tiltakene ikke er eksponert mot Gunnar Randers vei eller Instituttveien, og ikke medfører behov for etablering av flere parkeringsplasser, eller er til hinder for utvikling i området for øvrig. Ved tiltak større enn 3.000 m² skal det foreligge detaljreguleringsplan før utbygging kan starte.

2.3. Krav om illustrasjonsplan

For felt KF2, KF3, KF6, KF7, KF8, KF11, KF12 og Forsvaret 1 - 4 skal det sammen med detaljreguleringsplan utarbeides illustrasjonsplan som viser full utbygging i forhold til angitt utnyttelsesgrad. Illustrasjonsplanen skal vise bygningsvolumer, grønnstruktur/plasser/torg, overvannstrase, adkomst fra hovedveinettet og internt veisystem.

Foreslått endring:

- *I feltene KF9, KF10 og KF11 er det til sammen tillatt med tiltak på inntil 8000 m² BRA uten krav til detaljreguleringsplan. 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.*

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

For alle omtalte felt et 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

2. Endring §3.1.3, felt KF9 - økt byggehøyde

Gjeldende paragraf:

Felt KF9

Areal = 16,1 daa.

- a) Arealformål: Næringsbebyggelse/tjenesteyting.
- b) Utnyttelsesgrad: % BRA = 110 %.
- c) Maksimal gesimshøyde kote 135 moh
- d) Bebyggelsen skal terraseres i forhold til tomtens topografi.
- e) Utelagring tillates ikke.
- f) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis legges i kjellere/underetasjer eller i parkeringshus.
- g) Gjennomkjøring i området er ikke tillatt.
- h) Eventuelle innhegninger skal godkjennes av kommunen. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan bare inngjerdes med lave parkgjerder eller hekker. Høyde skal være maksimum 1,0 m.
- i) Uteområdene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Foreslått supplering:

- *Maksimal gesimshøyde kote 139 moh på bygning tilgrensende felt KF7/KF10*
- *Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner, trapper, heiser, solceller over maksimale byggehøyder på inntil 1,5 m.*
- *Det tillates sammenkobling mellom bebyggelse i form av bru, utenfor byggegrenser mellom KF9 og KF11.*

3. Endring §3.1.3, felt KF11 – tillate sammenkobling av bebyggelse

Gjeldende paragraf:

Felt KF11

Areal= 13,3 daa.

Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor

Ved utbygging i felt KF6 før KF11 gis det mulighet til å anlegge midlertidig parkering i felt KF11 inntil det er gitt brukstillatelse i felt KF6.

Foreslått supplering:

- *Det tillates sammenkobling mellom bebyggelse i form av bru, utenfor byggegrenser mellom KF9 og KF11.*

4. Endring §4.1, tillate opprettelse av eiendom

Gjeldende paragraf:

4.1. Sikringssone

Felt H190 – Restriksjonssone atomreaktor

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

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

Foreslått endring:

- *Unntak fra bestemmelsen gjelder for Felt KF6, KF10 og KF11 hvor det tillates å opprette ny eiendom for formål som er i tråd med områdeplanen.*

5. Endring §5 c, innlemme unntak fra rekkefølgekrav

Gjeldende paragraf:

- c) Gang- og sykkelveg og feltutvidelse på Rv120 Kirkeveien fra Milaveien til Instituttveien skal være ferdig i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på feltene KF9, KF11 og KF12.

Foreslått endring:

- *Unntak fra kravet gjelder inntil 6000m² BRA med tilhørende infrastrukturtiltak på felt KF11 og 1000m² BRA på felt KF9. I felt KF11 er det tillatt med adkomst via felt KF9.*

Beskrivelse av virkninger av endringen

Endringens essens er at et større antall kvadratmeter og flere byggesaker kan bygges ut før det må foreligge detaljreguleringsplan. Selve innholdet i hva som skal bygges ut, og hvordan det skal bygges ut, utfordres ikke.

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

- *Noe mer bebyggelse tillates før det må foreligge detaljreguleringsplan*
- *Endret høyde for ett tiltak, tillatelse til sammenkobling og fjernvirkning*
- *Mulighet for fradeling av eiendom innenfor hensynssone – kan gi flere grunneiere*
- Endring av rekkefølgekrav

1. Mer bebyggelse tillates før det må foreligge detaljreguleringsplan

Ved utvidelse av unntaksparagrafen vil mer bebyggelse kunne bygges før det må foreligge en detaljreguleringsplan.

Sammen med detaljregulering er det krav om trafikkanalyse og plan for håndtering av overvann. Men i områdeplanen stilles det også krav om VA-plan, flomvannshåndtering og trafikkanalyse ved søknad om tiltak, altså ved byggesak, i gjeldende plan. Områdeplanens §2.4 har krav om utomhusplan for felt KF6 og KF11. I §2.7 stilles det krav om støy, støv og grunnforhold som fortsatt vil gjelde i byggesak. I §2.8 om teknisk infrastruktur stilles det krav til oppgradering av vannforsyning før igangsettingstillatelse, og ferdig avløpsanlegg før midlertidig brukstillatelse. Det er krav om lokal overvannsdisponering for alle byggetiltak. Det er krav om at bygg skal minimere energibruk, og at det skal velges avfallsløsninger som fremmer minimering, gjenbruk og gjenvinning. I §2.9 kreves det at byggesaker skal dokumentere hvordan universell utforming er ivaretatt, og i §2.10 er det krav til bygningers utforming. I §5 i) er det krav om trafikkutredning i felt KF1-KF12 før det gis rammetillatelse for tiltak. Dermed har områdeplanen bestemmelser som sikrer at nye tiltak sees i sammenheng med infrastruktur og trafikk, og som stiller kvalitetskrav. Dermed er det sikret at byggetiltakene sees i sammenheng med omgivelsene ivaretatt uten at det må foreligge en detaljplan.

Etter plan- og bygningsloven er det også krav om en ROS-analyse i detaljreguleringsplaner. Denne analysen vil utredes på detaljnivået som samsvarer med en detaljreguleringsplan. Se egen vurdering av risiko og sårbarhet s. 18.

For regulering av KF11 er det krav om illustrasjonsplan som viser full utbygging av feltet. Uten detaljreguleringsplan vil ikke dette foreligge, men samtidig er tiltaket i KF11 foreslått som en utbygging som tilknytter seg KF9 med adkomst til Instituttvegen. Utbyggingen vil ikke fylle ut hele feltet, og den ligger heller ikke i midten slik at den blokkerer for utnyttelse og adkomst til utbygging i resten av feltet.

2. Endret høyde, tillatelse til sammenkobling og fjernvirkning

Maksimal høyde på ett av byggene i KF9 endres fra kote +135 moh til K+139 moh. Arealet (dvs. påbygget) som kan realiseres er 1000 m², men dette er innenfor gjeldende utnyttelsesgrad (110% BRA) i feltet.

Fjernvirkningen endres noe, men det er over 120 meter til nærmeste bolignaboer. Fra Lillestrøms sentrumsområder vil maksimal høyde ligge under landskapssilhuetten som dannes av landskapet rundt, og vil derfor ikke bli en markant endring.

Høyden som foreslås, tilsvarer et bygg på 4 etasjer. I felt KF6 er det satt byggegrenser som tilsvarer minst fire etasjer, og den endrede høyden kan derfor sies å være innenfor områdeplanens maksimale høyder for bygg i området.

Sammenkoblingen som tillates mellom bygg i felt KF9 og KF11 vil være en bro som ligger mellom byggene, være lavere en maksimale høyder og være ikke til hinder for ferdsel på bakken.

Endringen vurderes å være mindre.

3. Mulighet for fradeling av eiendom innenfor hensynssone – kan gi flere grunneiere

Endring i bestemmelsen kan føre til at det opprettes flere tomter i Felt KF6, KF10 og KF11, og det kan derfor være flere grunneiere. Dette vil kun gjelde for IFEs eiendom innenfor planen. Det vil fortsatt ikke være mulighet for boliger, barnehager og skoler og fradeling til slike formål innenfor hensynssonen. Fradelingsmuligheten endrer ikke på hva som kan tillates bebygd.

Intensjonen med bestemmelsen er å kunne sikre rask evakuering ved hendelser ved atomreaktoren. Dette framgår både av områdeplanen og nylig vedtatt KPA. Områdeplanens intensjon vurderes derfor å være ivaretatt.

Det bemerkes at ved vedtak av denne endringen, vil områdeplanens bestemmelse gjelde foran KPA, da den vil være sist vedtatt og i tillegg er en detaljreguleringsplan som har sterkere juridisk binding enn KPA.

4. Endring av rekkefølgekrav

Rekkefølgekravet for utvidelse av Skedsmo kirkevei vil fortsatt gjelde, men det vil kunne bygges ut mer før kravet slår inn. Det vil si at kravet fortsatt er sikret.

I områdeplanen er det ikke vist en direkte sammenheng med rekkefølgekravet og akkurat disse feltene, utover at feltene som har rekkefølgekravet ligger inntil vegen som skal utvides.

I tillegg viste områdeplanen til at det var den samlede utbyggingen innenfor områdeplanen og den samlede trafikkveksten og forventet generell vekst i trafikk som utløste rekkefølgekravet. Utbygging av deler av felt KF11 vil derfor ikke bidra til at grenser for kapasitet på trafikk overskrides. Her legges det også til grunn at tiltakene det gis unntak for ikke kan medføre flere parkeringsplasser, og vil derfor produsere minimalt med biltrafikk.

Samlet sett vurderes virkningene av endringene i planen å være positive, da IFE vil kunne ivareta sikkerhet i drift og pre-dekommisjonering, og få forutsigbare rammer for forskningen. I tillegg legges det til rette for verdiskaping med regional, nasjonal og internasjonal betydning

Tema for konsekvensutredning i områdeplanen

Følgende tema er vurdert i områdeplanens konsekvensvurdering:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- <i>Forholdet til overordnede planer</i>- <i>Landskap fjernvirkning</i>- <i>Byform, estetikk og stedets karakter</i>- <i>Kulturminner og kulturmiljø</i>- <i>Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven</i>- <i>Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk</i>- <i>Uteområder</i>- <i>Trafikkutredning</i> | <ul style="list-style-type: none">- <i>Barns interesser</i>- <i>Sosial infrastruktur</i>- <i>Universell tilgjengelighet</i>- <i>Energibehov – energiforbruk</i>- <i>Landbruk</i>- <i>Teknisk infrastruktur</i>- <i>Konsekvenser for næringsinteresser</i>- <i>Interessekonflikter</i>- <i>Vurdering av konsekvensenes samlede virkninger</i> |
|--|--|

Oppsummering av konsekvensenes samlede virkninger fra planbeskrivelsen gjengis her:

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

Oppsummeringen viser at trafikk og tilrettelegging for et fortettet byområde som henger sammen med resten av byen har vært de overordnede temaene i utredningen. Virkningene av endringene i dette forslaget er svart ut ovenfor i vurderingen av virkninger. Øvrige tema som er konsekvensutredet i områdeplanen vurderes å være ivaretatt gjennom andre bestemmelser i områdeplanen og ny KPA.

Vurdering av risiko og sårbarhet

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

Foreslåtte endringer av områdeplanen og konsekvenser av disse er beskrevet i foregående kapitler.

Oppsummert gjelder

- *Mer bebyggelse tillates før det må foreligge detaljreguleringsplan*
- *Endret høyde, tillatelse til sammenkobling og fjernvirkning*
- *Mulighet for fradeling av eiendom innenfor hensynssone – kan gi flere grunneiere*
- *Endring av rekkefølgekrav*

Ut ifra vurderingene av virkningene av endringene av planen, vil ikke endringene være utslagsgivende for ROS. Endringene i områdeplanen er mindre, og endrer dermed ikke på grunnlaget for ROS-analysen. ROS-analysen har ikke løftet fram den såkalte unntaksparagrafen §2.2 og vurdert denne særskilt, og det legges derfor til grunn at det å gi unntak fra krav om detaljreguleringsplan ikke utløser andre ROS-tema.

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

Planendringens forhold til pbl. § 12-14

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

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

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

Punkter det er lagt vekt på i denne vurderingen:

- Det innføres ikke nye elementer i planen
- Det er ikke endringer av arealformål, byggegrenser eller andre bestemmelser om utforming
- Krav til utredninger og dokumentasjon før utbygging er ivarettatt
- En byggehøyde i en mindre del av ett felt er endret (KF11), men det er fortsatt innenfor tillatte byggehøyder i feltene i dette området av planen (Se felt KF6).
- Krav til utredninger og dokumentasjon ivaretas.
- Endringene medfører ikke endrede konsekvenser for trafikk
- Løsning for flom og VA ivaretas
- Unntaksbestemmelsen var tatt med fra før, og det er omfanget som endres, noe som kan sammenlignes med justering av grenseverdier og endring av feltgrenser.
- Endringene krever ikke ny ROS-analyse på områdeplannivå, men det er stilt krav om ROS-analyse som tilsvarer detaljreguleringsplan ved rammetillatelse som avbøtende tiltak for ett av unntakene som tillates etter unntaksbestemmelsen.
- Grunneierne som berøres stiller seg bak forslaget.

Endringene bidrar også til å oppfylle Lillestrøm kommunes mål for byutviklingen både i områdeplanen og i kommuneplanens samfunns- og arealdel.