

NILU
Teknisk notat 19/71
Desember 1971

FORSLAG TIL PLASSERING

AV

NYBYGG FOR NILU - NIVA I SKEDSMO

INNHOLDSFORTEGNELSE

Side

1	FORUTSETNINGER	1
2	OVERSIKT OVER TOMTEMULIGHETER	2
3	KONKLUSJON	5
4	DETALJERT OMTALE AV FORSLAGENE	6
4.1	Alternativ I	
	Fellesbygg NILU/NIVA ved V Nitteberg gård	6
4.2	Alternativ II	
	Bygg for NILU alene i umiddelbar nærhet av IFA	8
4.3	Andre alternativer	9
5	NAVN OG ADRESSER	9

KARTER OG ILLUSTRASJONER

1	DISPOSISJONSPLAN; Statens eiendom og etablerte institutter	
2	OVERSIKTSKART; Tomtealternativer i forhold til kommunikasjoner etc.	
3	ALTERNATIV I - STORAREAL; eiendomsforhold, dyrket mark, vann & kloakk	
4	ALTERNATIV I - HOVEDAREAL; tomteforhold og flyplasskrav.	
5	ALTERNATIV I - HOVEDAREAL; arealdisponering.	
6	ALTERNATIV II- HOVEDAREAL; arealdisponering	
7	FOTOGRAFIER ALTERNATIV I	
8	FOTOGRAFI ALTERNATIV II	

FORSLAG TIL PLASSERING AV NYBYGG FOR NILU-NIVA I SKEDSMO

1 FORUTSETNINGER

NILU har fått i oppdrag av NTNf å utarbeide forslag til plassering av nybygg for NIVA og NILU i Skedsmo. Alternativene skal omfatte: dels plassering av felles bygg for NILU og NIVA og dels plassering av bygg for NILU alene. Det er en forutsetning at nybyggene plasseres i nærheten av de eksisterende forskningsinstitutter i området ved Kjeller, slik at en kan ha fordelene av et nært samarbeid med disse.

En har tatt utgangspunkt i reguleringsplanen for Skedsmo kommune. Denne bygger tildels på forslag fra en komite oppnevnt av Forsvarsdepartementet, med general Christie som formann. Ifølge reguleringsplanen foreslås forskningsinstitutter supplert med boligbebyggelse samlet innenfor en trekant avgrenset av Fetveien i syd-vest, Kirkeveien i øst og den gamle Trondheimsvei i nord-vest, se kart 1.

Innenfor denne trekant finner man idag i hjørnet mot Fetveien og Kirkeveien, Institutt for Atomenergi (IFA), Forsvarets forskningsinstitutt (FFI), Kjellerinstituttens regnearlegg (KIRA), Telegrafverkets forskningsinstitutt og Veterinærinstituttets forsøksstasjon som omfatter Kjeller gård. Tvers over Fetveien finner man Luftforsvarets forsyningskommando som også har enkelte bygninger innenfor trekanten. NILU leier for tiden lokaler innenfor IFA's område. NIVA har sin forsøksstasjon inntil Fetveien ved den vestre enden av flystripen.

Reguleringsplanen forutsetter at nye forskningsinstitutter plasseres i områder nær de etablerte institutter, det vil si i den del av trekanten som grenser ned mot Fetveien. I den øvre del av trekanten, opp mot Skedsmokorset, vil man ifølge reguleringsplanen plassere boligbebyggelse.

Utover de generelle reguleringsmessige forhold, er det to spesielle forhold som berører byggemulighetene i området, nemlig Luftforsvarets sikkerhets- og støy-soner i forbindelse med flyplassen og sikkerhetssonene rundt atomreaktoren Jeep II ved IFA. Innenfor disse soner vil villabebyggelse ikke bli

tillatt, eventuelt underlagt restriksjoner, mens forskningsinstitutter kan aksepteres såfremt byggehøyden holdes innen rimelige grenser. Disse spesielle restriksjoner har ført til at både kommunen og Skedsmo Tomteselskap disponerer tomter innenfor trekanten som vanskelig kan benyttes til annet enn instituttbygg hvis restriksjonene skal opprettholdes.

Når det gjelder nybyggets egne krav til omgivelsene, er det ett hensyn som har særlig betydning i forbindelse med valget av tomt. For å unngå de komplikasjoner som følger med å måtte installere renluftanlegg i NILU's kjemiske analyselaboratorier, er det svært ønskelig å plassere laboratoriene slik at disse så langt som mulig er sikret ren luft i omgivelsene.

Idag representerer dette intet problem i området, men en må i årene fremover regne med at området vil bli vesentlig tettere utbygget. Dette vil medføre forurensning fra fyringsanlegg, biltrafikk etc. For å unngå fremtidige problemer med forurensning av luften i laboratoriene, bør en derfor plassere NILU's laboratorier så høyt som mulig i terrenget, slik at de kommer over den typiske inversjonssone.

Utover dette er det av generell betydning at man har gode kommunikasjonsmuligheter generelt såvel som til de øvrige forskningsinstitutter, se kart 2.

2 OVERSIKT OVER TOMTEMULIGHETER

For å få en oversikt over forholdene er det i det følgende gitt en kort omtale av de forskjellige tomtemuligheter og de faktorer som er av størst betydning, se kart 1.

Den innerste sikkerhetssone rundt Jeep II, sone I, omfatter kun IFA's eget område. Her er boligbebyggelse ikke tillatt. Innenfor denne sone har IFA således ekspropriert 3 villaer av sikkerhetsmessige hensyn. Disse villaer leies for tiden av NILU som anvender dem til kontorer og laboratorier.

Utenfor sone I kommer sikkerhetssone II hvor kun spredt villa-bebyggelse vil bli tillatt, altså ikke rekkehus eller blokkbebyggelse. Denne sone omfatter bl a deler av Berg gård nordøst for IFA's eiendom, og områdene inntil Kirkeveien og Fetveien.

Den del av sone II som ligger mellom IFA's eiendom og Kirkeveien ved Brauter, eies av kommunen og er vel egnet som byggetomt for NILU hvis det bygges for NILU alene. Hvis det skal bygges samlet for NILU og NIVA, blir området for lite. Det foreligger da en mulighet for utvidelser ved å ekspropriere de deler av Berg gård som ligger vest for Kirkeveien og inntil IFA's eiendom.

De deler av Berg gård som ligger i sone II er i reguleringsplanen reservert villabebyggelse, men i betraktning av byggebegrensningene i sone II, kan reguleringsvesenet gå med å omdisponere dette området til plassering av forskningsinstitutter. Eieren er imidlertid imot salg, og det er grunn til å tro at landbruksmyndighetene vil motsette seg dette, da det her dreier seg om en stor og meget drivverdig gård.

I hjørnet mellom Kirkeveien (Brautabakken) og Fetveien disponeres grunnen også av Skedsmo kommune. Området har inntil nylig vært underlagt byggeforbud av hensyn til flytrafikken, men dette er nå gjort om til en høyderegulering. Området er ikke tilstrekkelig stort for et fellesbygg for NILU/NIVA, og her finnes ingen utvidelsesmuligheter i fremtiden. For NILU alene ligger området for lavt i terrenget til å være egnet. Man finner også her den maksimale biltrafikk i området med tilsvarende forurensninger.

Den østlige del av Berg gård og nedre Riis gård er i reguleringsplanen foreslått anvendt til forskningsinstitutter. Områdene ligger topografisk sett lavt og er derfor lite egnet for NILU's kjemiske laboratorier. Også for disse eiendommers del må en regne med å måtte ekspropriere grunnen. FFI forsøker for tiden å ekspropriere et mindre, tidligere båndlagt område, fra Berg gård. Dette har jordstyret satt seg imot, da det dreier seg om svært gode jordbruksområder.

Eieren av nedre Riis gård har i forbindelse med et ønske fra Telegrafverkets forskningsinstitutt om ekspropriasjon av et mindre område, uttalt at han bare tenke seg å gå med på ekspropriasjon av hele gården, ikke av mindre stykker. Jordstyret har ikke hatt saken til behandling.

Går man videre vestover, så finner man Kjeller gård som nylig er overtatt av Veterinærinstituttet, samt østre Nitteberg hvor

den østlige del av eiendommen disponeres av laboratoriene i Domba tilhørende FFI. Det neste område som ligger passende til for nye instituttbygg, blir derfor områdene rundt vestre Nitteberg, se kart 3.

I dette område har man på begge sider av flystripen en sikkerhets-sone. NIVA's forsøksstasjon for enden av flyplassen ligger i denne sone, men alminnelig boligbebyggelse vil ikke bli tillatt. Videre har Luftforsvaret fremsatt forslag om forbud mot boligbygging i et område som omfatter vestre Nitteberg gård og toppen vest for denne samt høyderegulering av bebyggelse utenfor dette området. Utover dette har Luftforsvaret også krevet byggeforbud i en støysone som omfatter de sørvestvendte deler av vestre Nitteberg og østre Nitteberg gård. Disse soner er avmerket på kart 4.

I hele dette området kan imidlertid Luftforsvarets Forsyningskommando akseptere bygging av forskningsinstitutter, såfremt bygningene plasseres slik i terrenget at forholdene for flytrafikken ikke vanskeligjøres ytterligere, eksisterende skog og bebyggelse tatt i betraktning.

Området rundt toppen vest for vestre Nitteberg gård og en strimmel nedover mot Fetveien, ble i 1966 bygslet av Skedsmo tomteselskap for 99 år med tanke på rekkehusbebyggelse. På grunn av forbudet mot boligbebyggelse i dette området, er denne plan senere skrinlagt, og Tomteselskapet er interessert i å avhende tomten. Området er på 154 mål og gir tilstrekkelig plass for NILU og NIVA.

Jordbruksarealene tilhørende vestre Nitteberg gård er sterkt redusert, bl a ved avgivelse av arealer i forbindelse med flyplassen. Gården regnes ikke å være drivbar som gårdsbruk.

Eieren har ingen prinsipielle innvendinger mot å overdra eiendommen til NTNf, muligens bortsett fra selve gårdstunet, se kart 3.

Østre Nitteberg gård har også store områder i støysonen. En har imidlertid ikke konferert med eieren om eventuell overtakelse av grunnen, da en allerede er sikret tilstrekkelige arealer ved vestre Nitteberg. Dertil kommer at området på grunn av sin beliggenhet i støysonen ikke vil kunne bebygges av andre.

Luftforsvaret må, i tilfelle ingen annen får nytte områdene, regne med å betale store erstatninger til grunneierne. Videre synes Luftforsvaret på lengere sikt å regne med at disponering av arealene for forskningsinstitutter vil være en bedre garanti mot boligbebyggelse enn forbud alene. Luftforsvaret synes derfor å være positivt interessert i at NTNf overtar mest mulig av de områder som belegges med restriksjoner.

Fra Skedsmo kommunes side spiller de samme forhold inn. En fornuftig anvendelse synes da å være at områdene disponeres for forskningsinstitutter.

Nord for vestre Nitteberg ligger Holt-gårdene. Den første av disse, Holtbakken er en relativt liten gård med ca 70 mål innmark og ca 70 mål utmark, som eieren har fraflyttet. Jordveien leies ut, og området er ifølge reguleringsplanen disponert for boligbebyggelse. Området er tilsalgs ved eieren og ville være glimrende egnet for boligbebyggelse i forbindelse med et instituttbygg i området ved vestre Nitteberg, se kart 3.

Vest for Holt bakken og nord for vestre Nitteberg gård ligger Skedsmo kommunes søppelfylling. Området er gjennomskåret av en rekke dype leire-daler. Disse fylles igjen med avvekslende søppel og fyllmasser. Fyllingen er under full kontroll og generer ikke omgivelsene.

Området eies av de to nevnte gårder og er leiet ut for 5, dels 10 år. I løpet av denne tid regner kommunen med at området vil vær planert ved oppfyllingen, hvoretter det kan benyttes til boligbebyggelse.

Lengere nord i trekanten, mot Skedsmokorset, disponerer Skedsmo boligselskap store områder for boligbebyggelse. Plassering av forskningsinstitutter er neppe aktuelt i denne del av trekanten.

3 KONKLUSJON

Ut fra en vurdering av de forhold som er nevnt, vil en fremkomme med to forslag til plassering av nybygg. (se kart 2)

Det første alternativ er plassering av et felles bygg for NILU/

NIVA i Skedsmo tomteselskaps område ved vestre Nitteberg gård. Dette område har en på hånden, og det foreligger muligheter for å utvide området hvis så ønskes, ved at man overtar deler av vestre Nitteberg gård. For boligbebyggelse kan en nytte den del av vestre Nitteberg gård som ligger utenfor støysonen, og eventuelt kjøpe Holtbakken gård.

Det annet alternativ er beregnet på det tilfelle at det bare bygges for NILU i Kjeller-området og innebærer en plassering av NILU's bygg på kommunens tomt mellom IFA's område og Kirkeveien. Hvis dette området skal utvides slik at det blir stort nok for plassering av et felles bygg for NILU/NIVA, kan det bare skje gjennom ekspropriasjon av Berg gård. Skedsmo's reguleringsplan vil kunne tilpasses et slikt alternativ, men en har grunn til å tro at ekspropriasjonen vil bli en svært tung sak å gjennomføre. Slik utvidelse regnes derfor ikke for å være særlig realistisk.

4 DETALJERT OMTALE AV DE 2 ALTERNATIVER

Felles for begge alternativer er at de ligger ved offentlige bussruter. Avstand til Lillestrøm jernbanestasjon er 3-4 km. Posthus og bank finnes i Kjeller-området. Begge alternativer ligger nær tilknytningspunktet for motorvei E6 Oslo-Trondheim, og i umiddelbar nærhet av flyplass.se kart 2.

Alternativ I

Fellesbygg NILU/NIVA ved vestre Nitteberg gård.

Det foreslåes at byggene plasseres på tomt tilhørende Skedsmo tomteselskap, eventuelt på deler av vestre Nitteberg gård. En teoretisk disponering av tomten er vist på kart 5.

Tomten er i alt på 154 mål, hvorav oppimot 50 % er bebyggelig. Dette gir tilstrekkelig plass for NILU og NIVA, men med tanke på fremtidige utvidelser anbefales det å sikre seg vestre Nitteberg gård. På toppen av området ligger en gammel bygdeborg og en gravhaug som er fredet. Da luftforsvaret er interessert i at en

ikke øker toppens høyde unødig, foreslåes området nyttet som friareal for utprøving av instrumenter for NILU, til hvilket den er ypperlig egnet. De ikke bebyggbare områder i skråningene ned fra området tjener i denne forbindelse en hensikt ved at de skjermer mot støy og forurensninger fra motorvei etc.

Tomten er bygslet av Skedsmo tomteselskap for 99 år. Selskapet har hittil hatt utgifter på ca 350 000 kr. Bygslingsavgiften er på 42 700 kr pr år. Den er basert på en takst av 7,50 kr pr m² i 1966, hvor det er tatt hensyn til den lave utnyttelses grad.

Jordbruksområder har ellers vært betalt med fra kr 11/m² til kr 13/m² i særlige tilfelle kr 15/m², i senere år.

Bygslingsavgiften justeres hver tiende år, og etter 20 år kan eieren forlange at bygsleren kjøper eiendommen etter takst.

Eieren av vestre Nitteberg gård har uttalt at han ikke har noe imot å overdra bygslingskontrakten til NTNf. Videre er han ikke prinsipielt imot å overdra ytterligere arealer til NTNf.

En del av disse ligger utenfor Luftforsvarets støysone slik det fremgår av kart 4, og er således egnet for boligbebyggelse.

Hvis NTNf ønsker å erverve ytterligere arealer for boligbebyggelse har en mulighet for å kjøpe Holtbakken gård på 70 mål innmark og 60 mål utmark nord for vestre Nitteberg. Den eiendommen har en på hånden.

Plassering av bygninger for NILU/NIVA i området ved vestre Nitteberg kan innpasses i kommunens reguleringsplan og Luftforsvarets Forsyningskommando på Kjeller ser gjerne at NTNf bygger i området

Fra NILU's synspunkt ligger området innen rimelig avstand fra de øvrige institutter, og NIVA's forsøksstasjon ligger like nedenfor området.

Landbruksmyndighetene vil formodentlig godkjenne at innmark i disse områder bli nyttet til oppførelse av forskningsinstitutter. Gårdene vestre Nitteberg og Holtbakken er allerede så redusert at de ikke lenger anses drivverdig som gårdsbruk. Dyrket mark utgjør således bare ca 25% innenfor det totale området, se kart 3.

Vann og kloakk ligger vel tilrette , se kart 3.

Kommunen har planer om et reguleringsbasseng ved toppen av området, hvilket kan by på fordeler.

Om NTNF på lengere sikt skulle ønske ytterligere utvidelser, bør en også kunne regne med de deler av østre Nitteberg gård som ligger innenfor støysonen.

4.2 Alternativ II

Bygg for NILU alene i umiddelbar nærhet av IFA

Tomten ligger mellom IFA's område og Kirkeveien, se kart 6. Tomten er på ca 20 mål og eies av Skedsmo kommune. Plassering av et nybygg for NILU på denne tomt harmonerer med kommunens reguleringsplan. Området er underlagt restriksjoner i forbindelse med sikkerhetssonen for JEEP II og kan eventuelt bare benyttes til spredt villabebyggelse.

Fra NILU's synspunkt har området følgende fordeler.

Det ligger godt over dalbunnen, slik at problemer i forbindelse med forurenset luft i laboratoriene ansees tilfredstillende løst. Området er flatt og lett å bygge i. Det ligger inntil IFA, som NILU har mye samarbeid med. Det vil kunne ordnes med egen innkjørsel og parkeringsplass fra Kirkeveien. En mulig plassering av instituttbygg, parkeringsplass og innkjørsel er vist på kart 6.

Vannforsyningen til laboratoriet vil kunne ordnes fra vannbassenget på Berg gård. Dette drives av IFA og er utrustet med renseanlegg, hvilket sparer NILU for installasjon av eget renseanlegg.

Tilknytning til kloakk må skje via Forsvarets ledning, som nyttes av IFA og FFI. Dette vil neppe by på tekniske problemer, men ledningen er bekostet av forsvaret, slik at man må ha Forsvarsdepartementet tillatelse for tilknytning. Dette kan komme til å aktualisere spørsmål om renseanlegg.

Siden FFI og IFA representerer et samlet avsperrert område, vil forbindelsen til disse og andre institutter måtte gå utenom området, med mindre man inkluderer NILU's område i IFA's. Begge deler har sine fordeler og mangler som en ikke finner det hensiktsmessig å vurdere nærmere på det nåværende stadium.

4.3 Andre alternativer

I den generelle oversikt har en nevnt mulighetene for å ekspropriere Berg og Nedre Riis gård. Disse gårder er imidlertid fullverdige gårdsbruk, og de aktuelle områder regnes for å være særlig gode jordbruksområder i Skedsmo. En må derfor vente motstand mot ekspropriasjon, hvilket for naturverninstututter kan bety en politisk belastning.

På Holtbakken gård er det også tilstrekkelig plass til nybygg for NILU/NIVA, men området er foreløpig regulert for boligbebyggelse. Områdene ved vestre Nitteberg ligger mer hensiktsmessig til med tanke for forbindelse til de andre forskningsinstituttene.

Det er således ikke umulig å finne andre tomter enn de foreslåtte alternativer, men en har ansett disse to alternativer for å være de beste.

Utover dette kan en i Skedsmo få kjøpt også utenfor den trekant som er diskutert her, men dette har vært ansett uaktuelt i denne forbindelse.

5 NAVN OG ADRESSER

I det følgende er det gitt en liste over navn og adresser på aktuelle personer og institusjoner i forbindelse med tomtespørsmål

Skedsmo kommune, Torget 5, Lillestrøm, tlf: 71 12 20
Teknisk rådmann Lima Jacobsen
Reguleringssjef Grensen

Skedsmo kommune, Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen, tlf: 71 49 10
Ordfører T Amundsen

Luftforsvarets forsyningskommando, Kjeller, tlf: 71 27 00
General Christie
Konsulent Bjelland

Forsvarets forskningsinstitutt, Kjeller, tlf: 71 26 60
Direktør T Krog
Underdirektør R F Engh

Institutt for Atomenergi, Kjeller, tlf: 71 25 60
Direktør Viking Eriksen
Overingeniør Hagesæter

Vestre Nitteberg gård

Eier gårdbruker Kristoffer Hønsen, Rakkestad gård,
Vormsund, tlf:10 76 (hustru og sønn er deleiere).

Holtbakken gård

Eier gårdbruker John Erik Holt Aasgaard, Åndbergveien 49,
Fredrikstad, tlf: 35 132

Riis gård

Eier gårdbruker Torgeir Strøm, N Riis gård, Skedsmo, tlf:72 60 26

Berg gård

Eier gårdbruker Asbjørn Berg, Berg gård, Kjeller, tlf:72 60 62

Gårdbrukernes advokat, samtlige anvender advokat Chr Lindstad,
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf: 44 46 49

A.S Skedsmo Tomteselskap

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund,
Postboks 60, 2007 Kjeller, tlf: 71 48 00