



Informasjon 2021

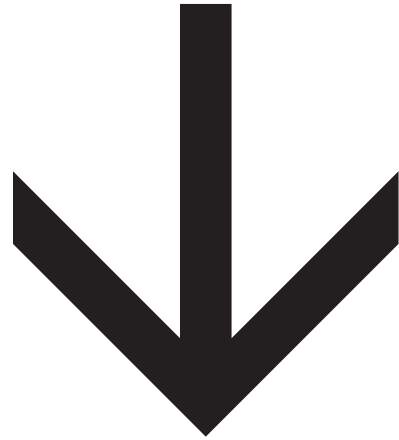
Nytt liv til **Kjeller flyplass**



FOTO: INVSIO / MARK PURNELL

EIENDOMMEN PÅ KJELLER

LILLESTRØM KOMMUNE



I 2026 flytter Forsvaret fra Kjeller i Lillestrøm kommune.

I randsonen av Oslo, blir dermed 1100 dekar tilgjengelig for nye formål. Plasseringen er å anse som en av de best plasserte og største utviklingstomtene på Østlandet.

forsvarsbygg.no/kjeller

Frem til 2011 var Kjeller flyplass heleid av den norske stat. Deler av flyplassen ble imidlertid skilt ut i forbindelse med opprettelsen av Aerospace Industrial Maintenance Norway (AIM) i 2011. Det statlige aksjeselskapet AIM ble etablert for å vedlikeholde militært flymateriell ved flyplassen. AIMS tomt ble i 2017 solgt til Aspelin Ramm, et eiendomsselskap som «ønsker å bygge en stor andel boliger på området» og som nå eier 10 prosent av Kjeller flyplass.

I 2018 så selges statseide AIM til Kongsberg Aviation Maintenance services (KAMS). Foruten KAMS, er Forsvarets Logistikk Organisasjon (FLO) og Forsvarsmateriell (FMA) plassert her. I tillegg er det et aktivt veteran- og småflymiljø på eiendommen. Det drives også sivil flygeropplæring, småfly og helikopterdrift ved flyplassen.

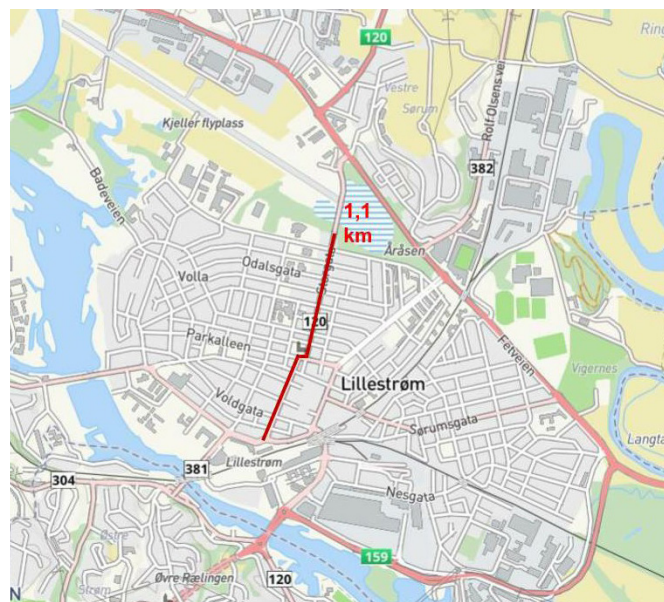
For å legge til rette for en god samfunnsutvikling og ny bruk av området, blir eiendommen omregulert fra forsvarsformål til sivilt bruk av Forsvarsbygg gjennom et omfattende avhendingsprosjekt. Som grunneier av Kjeller flyplass går Forsvarsbygg nå inn i siste fase med å kartlegge, registrere og håndtere de overordnede føringene for å sikre ny bruk. Forsvarsbygg går svært grundig frem i kartleggingen slik at det ikke skal være noen tvil om mulighetene og begrensningene området representerer for både kommunen og regionen forøvrig.

Lillestrøm kommune er arealmyndighet over eiendommen. Når den overordnede planprosessen er gjennomført og vedtatt av Lillestrøm kommune, starter Forsvarsbygg med inndeling av tomter og salg av eiendommen.

Oslo og Akershus er i kraftig utvikling. 80–90 prosent av veksten i boliger og arbeidsplasser skal konsentreres til noen utvalgte vekstområder. I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt av Oslo kommune og Akershus fylkeskommune i desember 2015, er Kjeller utpekt som vekstområde for regionen.

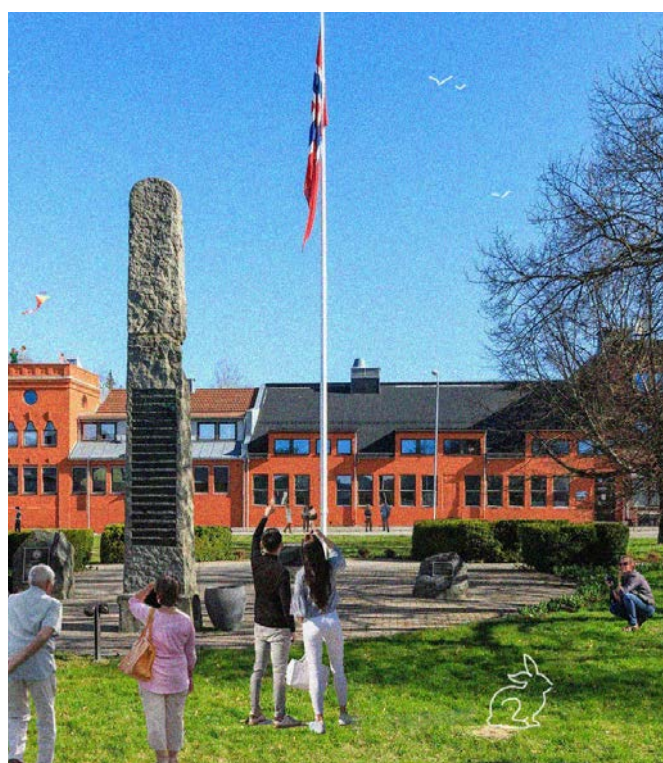
Formålsbygg

De fleste bygningene på Kjeller flyplass er såkalte formålsbygg. Her finnes verksted, haller, lager, kontorbygg, garasjer, vaktbygg, brannstasjon, prøvebukkhus og kjørehus. Byggene kan tas i ny bruk uten at verdien svekkes. I tillegg til bygg er det en mindre minnelund med Bautaen over omkomne flyelever, Gustav von Segebaden og bombingene under andre verdenskrig.



Eiendommen på Kjeller ligger i gangavstand til Lillestrøm sentrum, og er tilknyttet Storgata. Fra kollektivknutepunktet Lillestrøm jernbanestasjon, tar det ti minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon.

Hærens Flyveskole ble åpnet 1. september, 1914, og det første kullet besto av fire elever. I forkant ligger minnelunden med Bautaen over omkomne flyelever, Gustav von Segebaden og bombingene under andre verdenskrig.



EIENDOMMEN PÅ KJELLER

LILLESTRØM KOMMUNE



↑

Åtte av områdene er kartlagt, og syv av dem har en tilstand der de med enkle miljøtiltak kan brukes til nye formål og byutvikling i tråd med Stortingets innstilling 62 S (2016-2017). FOTO: GEOVEKTS OG KOMMUNER – GEODATA AS. Påtegninger er det Forsvarsbygg som har ansvaret for.

←

Måsan er et våtmarksområde med skog bestående av alm, furu, gran og bjørk. FOTO: INVSIO / MARK PURNELL

Ivaretakelse av historiske verdier

Det er Riksantikvaren som gjør vedtak om bevaring og fredning for å sikre at historiske verdier blir ivaretatt for fremtiden. Riksantikvaren har jobbet lenge med ulike vurderinger og deres endelige forslag vil bli lagt frem etter den politiske behandlingen om videre bruk av området. Forsvarsbygg samarbeider med Lillestrøm kommune, Riksantikvaren og Aspelin Ramm for å ivareta Kjellers forsvarshistoriske verdier.

Omfattende miljøkartlegging siden 2017

Kjeller har vært operativ flyplass i over 100 år. Siden 2017 har Forsvarsbygg utført et omfattende miljøkartleggingsarbeid for å avdekke tilstand og forurensning etter både krigshandlinger og mange års bruk som flyplass. Det gjennomføres kartlegging av historiske forurensningsdata, omfattende miljøtekniske undersøkelser, kartlegging av natur- og biomangfold (inklusive tilleggsvurderinger for området Måsan) og eksplosivkartlegging.

Sammen med kollegaene sine har Frank Robert Pettersen siden 2017 boret og gravd over 500 sjakter, på leting etter miljøgifter, og samtidig søkt etter eksplosiver. FOTO: INVISIO / MARK PURNELL.

↓



Våren 2020 kunne Forsvarsbygg konkludere med at eiendommen er mindre forurensnet enn forventet. I 2021 var 900 av dekar 1100 dekar store eiendommen ferdig og det ble kartlagt et område på 120 dekar som trenger tiltak før ny bruk. Dette er på kartet merket rødt. Videre består eiendommen stort sett av rene jordmasser og er merket grønt på kartet.

Områdene dokumenteres med offentlige tilstandsrapporter

Resultatene fra miljøkartleggingsarbeidet er dokumentert i offentlige tilstandsrapporter utarbeidet av eksterne spesialister. Alle rapportene ligger tilgjengelig på websiden forsvarsbygg.no/kjeller. Det vil utarbeides en tilpasset fremdriftsplan for ferdigstilling av arbeidet basert på kommunens fremdrift med utarbeidelse av kommunedelarealplanen. Sluttrapporten vil danne grunnlaget for en detaljert tiltaksplan og videre oppryddingsarbeid når etterbruken er bestemt.

Vi kartlegger naturmangfoldet

I tillegg til Måsan (med nummer 10 på grønt område) er det kun våtmarksområdet rundt Sogna som kan betegnes som våtmark/myr (på kartet merket med rød farge).

Måsan som naturområde har blitt særlig nøye undersøkt. Det er ingen naturtyper eller rødlistearter der som kvalifiserer området som et viktig naturvernområde. Det er registrert kun en rødlistet art i form av noen få almetrær. Skogen består av furu, gran og bjørk og betydningen som fordryningskapasitet er svært begrenset. Måsan mottar heller ikke vann fra nærliggende områder og er kun fordryningskapasitet for seg selv.

Eiendommen er lite forurensnet

Basert på innhentet dokumentasjon er i store trekk eiendommen lite forurensnet. De fleste områder kan med små tiltak brukes til bolig, næring, rekreasjon eller samferdsels tiltak. Kartleggingen har kommet til et punkt der Forsvarsbygg har god oversikt over innholdet og hva som med stor sannsynlighet kan forventes avdekket på de resterende områdene av eiendommen. Dokumentasjonen vil danne grunnlaget for en detaljert tiltaksplan for å kunne realisere trygg bruk og tilgjengelighet for allmennheten.

MULIGHETER FOR ALLE

I 2026 flytter Forsvaret fra Kjeller. Norges eldste militære flybase utvikles, og vi selger området.

**Ved kollektivknutepunktet Lillestrøm, blir 1100 dekar tilgjengelig for nye formål.
Med muligheter for alle.**

Alle mulighetsskisser og illustrasjoner er produsert av A-lab.

En unik eiendom skal skifte eier og utvikles. Etter over 100 år som avstengt forsvarseiendom skal området åpnes for allmenheten. Eiendommen har blågrønne verdier og en historisk forankring som kan benyttes til å skape en fremtid, for store og små. Her kan det skapes nye arbeidsplasser, gode boområder og rekreasjonsmuligheter.

Alt ligger til rette for at Lillestrøm kommune kan realisere sin visjon om å skape en grønn bydel på Kjeller som skal fremstå som et forbilde i en fremtidsrettet og bærekraftig byutvikling.

Ved å åpne eiendommen ligger det til rette for å skape nye avstander med nye forbindelser, fellesområder og møteplasser som gjør området grønt og levende. Oslo kommune og Akershus fylkeskommune har utpekt Kjeller som et prioritert vekstområde i sin regionale plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det vil bety mye for fremtidige muligheter og få stor betydning for innbyggerne.



Det gamle prøvebukketilpasset mulig ny bruk.



En grønn bydel med nye forbindelser, fellesområder og møteplasser



FAKTA OM KJELLER FLYPLASS

Beliggenhet og eierforhold

- **1100 dekar**
- **10 minutters togtur** fra Oslo S
- **Gangavstand** til Lillestrøm Jernbane
- **15 minutters gange** opp Storgata
- Ligger langs Fetveien med **tilførsel til E6**
- **Forsvarsbygg er grunneier** av 90 prosent av Kjeller flyplass
- Eiendomsutvikleren **Aspelin Ramm eier 10 prosent** av Kjeller flyplass
- **Lillestrøm kommune** er arealmyndighet

Avhending av forsvars-eiendommen på Kjeller

- Avvikling av Kjeller flybase omtales i **Langtidsplanen for Forsvaret 2015–2016**: «Å omregulere, utvikle for salg og selge området vil gi betydelige inntekter og sammenfalle med behovet for byutvikling i området.» (St. prop. 151 S 2015–2016).
- **Den militære aktiviteten på Kjeller skal flyttes fordi vi skal selge og avvikle basen i samsvar med Stortingets vedtak.** Virksomheten på Kjeller skal avvikles gradvis frem mot 2026 og dagens virksomhet skal samlokaliseres med annen virksomhet på Østlandet. Forsvarssektorens behov for en operativ flystripe opphører i 2025.
- Grunnprinsippet i **Instruks om avhending av statlig eiendom m.v. fastsatt ved Kongelig resolusjon med hjemmel i Grunnloven §19** er at tilbakeføringen av fast eiendom skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for staten. Avhending skal skje til markedspris dersom ikke annet er bestemt av Stortinget. I henhold til regelverket har stat, fylkeskommuner og kommuner forkjøpsrett på forsvarseiendom.

KVALITETER I OMRÅDET

Tomtearealet er på ca. 1 100 dekar



Beliggenhet i ett av landets største vekstområder



Lillestrøm ligger 10 min med tog fra Oslo S og Oslo Lufthavn



Skedsmo videregående skole har over 1200 elever og 200 ansatte

Teknologi- og forskningsmiljøet på Kjeller er unikt og består i hovedsak av nasjonale forskningsinstitutt med forvaltningsansvar



Det er ca. 260 ansatte og rundt 3500 studenter på OsloMet campus Kjeller



Nitelva er viktig for biologisk mangfold, rekreasjon, og friluftsliv



Nebbusvollan Friluftsbad åpnet portene for første gang sommeren 1967