

tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelse som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

SAKSUTREDNING

1. Grunnlag for behandling:

- Kommuneplan for Skedsmo kommune 2015-2026, med tilhørende bestemmelser.
- Reguleringsplan/områdeplan for området med tilhørende reguleringsbestemmelser – planident 385/05 Reguleringsplan for Berger Grustak, vedtatt 26.01.05. Mindre endring av planen (j.sak 17/1685 - PS 17/41) ble vedtatt 24.05.17 (dvs etter at søknad om terrengbehandling ble mottatt).
- Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene vedr. avkjørsel fra Trondheimsveien – sak DS 16/716.
- Søknad datert 04.04.17, mottatt dato 06.04.17, vurdert som komplett 24.04.17.
- Tegninger:

Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Journalpost + vedleggsnr.
Situasjonsplan (kun til orientering)	A-70-PL-00-001	20.03.17	2 + 4
Graveplan	921	28.03.17	2 + 4
Terrengsnitt	922 - 924	28.03.17	2 + 4

2. Vurdering av tiltaket:

Omsøkte tiltak gjelder tomteopparbeidelse for klargjøring av ny bebyggelse (logistikklager) på felt C i reguleringsplanen. Arbeidene omfatter fjerning av vegetasjon og løsmasser, sprengningsarbeider og etablering av skjæringer/skråninger samt byggegrop til angitt nivå.

Det er iht. «Redegjørelse ett-trinns søknad 04.04.17» fra Arkitektene Astrup og Hellern AS, foretatt grunnundersøkelser av Løvlien Georåd i rapport 16137 nr. 2, datert 12.11.16. Multiconsult AS oppgis å ha utført miljøtekniske undersøkelser og utarbeidet tiltaksplan.

Nabovarsling

Naboer/gjenboere er varslet i h.t. ordinær prosedyre, men det er også foretatt utvidet varsling. Det er innkommet merknad fra Stein Opsal på vegne av hjemmelshavere til 45 eiendommer i felles brev, datert 03.04.17. Det er etter utvidet nabovarsling også mottatt merknad fra Christina og Snorre Fjeldbo, datert 09.04.17.

Merknad fra naboer og gjenboere går i hovedsak ut på følgende:

- Arbeider er igangsatt uten nabovarsling eller søknad
- Manglende sikring av byggetomta
- Geotekniske forhold; frykt for utrasing av løsmasser
- Skepsis til sprengningsarbeider
- Uttrykt overraskelse til fremtidige byggeplaner
- Krever skjerming mot støy

- Plassering av fremtidig bebyggelse og topografi
- Utfordrer «friområde» langs Sandbakkveien
- Krav om informasjonsmøte

Etter utvidet nabovarsling, innkomm merknad fra Christina og Snorre Fjeldbo i Sandbakkveien 23, datert 09.04.17. Denne går i hovedsak ut på:

- Fare for at skråning mot Sandbakkveien blir ustabil
- Frykter setninger av bakenforliggende boligbebyggelse i Sandbakkveien og Snekkerstuveien
- Etterlyser opplysninger om varighet av terrengarbeidene.
- Registrering av evt. skader før og etter anleggsarbeidene (vibrasjonsmåling).

Søker har i sitt brev datert 04.04.17 og 24.04.17 kommentert merknadene som følger:

- Det erkjennes at arbeidene er igangsatt uten formell tillatelse. Det er gitt stoppordre og arbeidene er stanset.
- Arbeidsområde er sikret, etter pålegg fra kommunen.
- Tiltaket er vurdert av geotekniker og geoteknisk prosjektering samt uavhengig kontroll er foretatt. Skråningene mot Sandbakkveien inngår i disse vurderingene og geotekniske forhold er ivaretatt.
- Mht evt. fremtidige setningsskader på boligbebyggelse nordvest for Sandbakkveien, vil være ivaretatt ved lovpålagt uavhengig kontroll av prosjektering.
- Vibrasjonsmåling vil iverksettes i forbindelse med sprengningsarbeidene.
- Tomtebearbeidelsen antas å ta 10 uker.
- Utførende sprengningsentreprenør er ansvarlig for sikkerheten iht. særskilt lovverk.
- Det redegjøres for planer om fremtidig bebyggelse og forholdet til fylling, skjæring og kotehøyder som vurderes som en optimal løsning.

Kommunens vurdering av innkomne merknader:

Merknadene omfatter både det omsøkte, aktuelle tiltaket (terrengarbeidene) og ny sak som omfatter selve bebyggelsen. Det er *terrengarbeidene* som nå er nabovarslet og omsøkt og skal vurderes i denne saken.

Det konstateres at arbeidene er ulovlig igangsatt, men det er gitt stoppordre og pålegg om sikring av byggetomta i påvente av at komplett søknad er innkommet og naboer har fått uttale seg.

Merknadene som omfatter terrengarbeidene uttrykker skepsis til sikkerhet rundt geologiske forhold (frykt for utglidning) og sikkerhet rundt sprengningsarbeider. I sist innkomne merknad fra Fjeldbo i Sandbakkveien 23 uttrykkes også frykt for fremtidige setningsskader på bebyggelsen nordvest for Sandbakkveien.

Kommunen vil generelt påse at de aktuelle ansvarsområdene er dekket med ansvar iht. gjeldende regler i plan- og bygningsloven m/ forskrifter. Tiltaket skal plasseres i «tiltaksklasse 2» og vil dermed kreve uavhengig kontroll av geoteknikk. Innkommet søknad viser at både geoteknisk prosjektering og kontroll av geoteknikk i utførelsesfasen er belagt med ansvar. Bygningsmyndigheten har hjemmel til å forfølge og gi pålegg om retting av evt. feil og mangler ved prosjektering eller utførelse inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt (plan- og bygningsloven § 23-3). Evt. skader som påvises etter dette, vil evt. måtte forfølges etter privatrettslig lovverk.

Når det gjelder merknader til fremtidig bebyggelse (logistikklager), anses disse irrelevante i forhold til foreliggende søknad om *terrengarbeider* og kommenteres derfor ikke i denne omgang. Det kan imidlertid konstateres at både terrengarbeidene og viste planer for bebyggelse er iht. vedtatt reguleringsplan fra 2005, og at tiltakenes omfang derfor må være påregnelige for naboene.

Merknadene fra naboene tas dermed kun delvis til følge.

Konklusjon

Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området.

3. Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntreer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Gjennomføringsplan 1, datert 04.04.17 legges til grunn for behandlingen.

4. Utredning av vilkår og særskilte forhold:

Geoteknikk.

Geoteknisk rapport foreligger og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk rapport er belagt med ansvar av geoteknisk fagkyndig foretak jf. pbl. § 28-1.

Støy.

Støybeskyttelsestiltak er planlagt i iht. T-1442 – kap. 4. Støyforhold i forbindelse med oppføring av nytt logistikklager vil bli behandlet i egen sak.

Forurensning av grunn.

Det er foretatt miljøtekniske undersøkelser og tiltaksplan er utarbeidet og vurdert som tilfredsstillende.

Naturmangfoldloven.

Tiltaket berører ikke naturmangfoldloven.

5. Gebyr:

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Kopi til:

Vardeåsen Storvel v/Arild Smestad	Postboks 109	2021	SKEDSMOKORSET
Huser entreprenør AS	Gjeriveien 186	2022	GJERDRUM
Stein Opsal	Sandbakkveien 35	2020	SKEDSMOKORSET
Christina og Snorre Fjeldbo	Sandbakkveien 23	2020	SKEDSMOKORSET