

**ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS**Postboks 6734 St. Olavs plass
0130 OSLO
Att. Martin Bakke**DERES REF:****VÅR REF:**

2016/13896

SAKSBEHANDLER:

Per Christian Tellefsen, 66938431

DATO:

27.07.2017

Saksnr.:2016/13896
Vedtaksnr.(DS):17/676**Rammetillatelse - Logistikkklager - gnr 58 bnr 16 - Berger grustak - Trondheimsveien**

Det vises til søknad om rammetillatelse, mottatt 08.05.17.

A. RAMMETILLATELSE**B. VILKÅR**

TILTAK:	Nye bygg og anlegg - frittliggende
TILTAKETS ADRESSE:	Trondheimsveien, 2020 SKEDSMOKORSET
EIENDOM:	Gnr. 58 Bnr. 16 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	Arkitektene Astrup og Hellern AS, PB 6734 St. Olavs plass, 0165 OSLO
TILTAKSHAVER:	Bertel O. Steen Eiendom AS, PB 52, 1471 LØRENSKOG
BRA NYBYGG	18.045 m ²
GRAD AV UTNYTTING	% TU = 35% (TU _{MAX} = 60%)

VEDTAK**A. Det gis rammetillatelse med hjemmel i pbl. § 20-3 og 21-2 femte ledd.****B. Vilkår**

1. Sak om estetikk og utomhusplan skal fremmes særskilt til politisk behandling i hovedutvalg for teknisk sektor (HUT). Arbeider for tiltaksdel over terrengnivå kan ikke starte før endelig vedtak i HUT foreligger.
2. Vilkår i brev fra kommunen v/Kommunalteknisk avdeling 02.05.17 med godkjenning av VA-melding for rammesøknad, skal oppfylles.
3. Det må foreligge tinglyste avtaler om føring av nye VA-ledninger over naboeiendommer, før det gis igangsettingstillatelse.
4. Uttalelse fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen må foreligge før det gis igangsettingstillatelse til arbeider over terreng.
5. Byggeplan for atkomst (avkjøringstillatelse) forutsettes godkjent av Statens Vegvesen før IG.
6. Det må redegjøres for støynivå som genereres fra fremtidig bygning (ventilasjonsanlegg) og fra virksomheten i driftsfasen generelt.

7. Iht. SAK § 14-2 andre ledd – er det krav om kontroll i tiltaksklasse 2 og 3 for følgende arbeidsområder:

- *Bygningsfysikk*
- *Konstruksjonssikkerhet*
- *Geoteknikk*
- *Brannikkerhet (kun PRO)*

(Kontroll må være utført før de respektive arbeider igangsettes)

8. Geoteknisk rapport foreligger og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk rapport skal belegges med ansvar av geoteknisk fagkyndig foretak før det kan gis igangsettingstillatelse jf. pbl. § 28-1.

9. Støybeskyttende tiltak skal prosjekteres og dokumenteres i iht. Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442/2012 før det kan gis igangsettingstillatelse. «Tillegg til helseforskriftene for Oslo By av 01.10.75», gjøres gjeldende for planområdet (jf reguleringsbestemmelsene § 11.8)

10. Støydempende tiltak må gjennomføres før brukstillatelse, med tanke på å minimalisere støy fra tekniske installasjoner (ventilasjon/klimaanlegg) og transport, mot tilgrensende boligområder.

11. Dokumentasjon for sanering av forurensninger i grunnen må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis (ref. Miljøteknisk grunnundersøkelse fra Multiconsult 10.06.11).

12. Avtale med fjernvarmeleverandør må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

13. Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for el-bil med type 2-kontakt med minst 3,6 kW tilgjengelig effekt (jf kommuneplanbestemmelsene § 1-8.9.e).

14. Skilt og reklame, på og utenfor bygningen er søknadspliktig – jf kommuneplanbestemmelsene § 1-8.8.

15. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse jf. pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2.

16. Evt fritak fra krav om tilfluktsrom må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

17. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser 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 for Berger grustak, plan-ID 385/05 vedtatt 26.01.05.
- Mindre reguleringsendring, ME, sak PS 17/41 i j.sak 17/1685, vedtatt 24.05.17
- Tidligere vedtak av betydning for søknaden, vedtak i j.sak 17/6059.
- Søknad mottatt dato 08.05.17, vurdert som komplett 08.05.17.
- Tegninger:

Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Journalpost + vedleggsnr.
Situasjonsplan	D-1		4 + 5
Utomhusplan	D-2 / 01 LA 01 00 00	26.04.17	4 + 5
Plan 1. etasje	A-20-PL-01-01	27.04.17	5 + 2
Plan messanin	A-20-PL-0M-01	27.04.17	5 + 2
Plan 2. etasje	A-20-PL-02-01	27.04.17	5 + 2
Snitt A og B	A-23-SN-00-01	27.04.17	5 + 2
Illustrasjonssnitt	A-23-SN-00-001	27.04.17	5 + 2
Fasader N,Ø,S og V	A-23-FA-00-001	27.04.17	5 + 2
Illustrasjoner 1			5 + 2
Illustrasjoner 2			5 + 2
Illustrasjoner 3			5 + 2

2. Vurdering av tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av logistikklager på ca 18.000 m² med tilhørende kontorer for Bertel O. Steen Logistikk AS. Tiltaket representerer første byggetrinn. Antall ansatte vil bli ca 100. Området på felt C i planområdet for Berger grustak er regulert til lett industri og kontor. Det opplyses at bygget skal fullsprinkles. Antall ansatte beregnes til 100. Søknaden må også ses i sammenheng med tiltak vedr. tomtedeppearbeidelse, j.nr. 17/6059.

Tiltaket omfattes av reguleringsformålet «*Lett industri/kontor*».

I sak PS 17/41 ble det i HUT, 24.05.16 vedtatt en mindre reguleringsendring for 1) rundkjøringens geometri for å oppnå en mer funksjonell atkomst og 2) definisjon av beregningsgrunnlag for %TU slik at «teoretiske plan» for hver 3. meter i bygningen ikke skulle medregnes.

Estetisk sett fremstår bygget som et rent, enkelt volum utført i robuste og varige materialer med stål overflate i ikke reflekterende mørke grå fargenyanser. Bygningen anses å harmonere godt med eksisterende næringsbygg i området.

Plassering og høyde

Plassering og høyde vil ikke overstige maksimalverdier i reguleringsplan eller bryte byggegrenser. Bygningen vil ligge vesentlig lavere i terrenget enn eksisterende boligbebyggelse, og vil ikke gi sol- eller utsiktstap for denne.

Adkomst, vann og avløp

VA-melding er godkjent av kommunen v/Kommunalteknisk avdeling i brev 02.05.17. For atkomst, vannforsyning, avløp må det dokumenteres at nødvendige rettigheter sikret, jf. SAK § 5-4.

Ventilasjon

Lyd fra ventilasjonsanlegg (inntak/avkast/aggregater etc, utvendige kjøleaggregater osv) må støydemperes for å minimere ulemper for tiliggende boligområde.

Nabovarsling

Det er foretatt «utvidet varsling» til naboer og gjenboere i h.t. anmodning fra bygningsmyndigheten på bakgrunn av tiltakets omfang og beliggenhet inntil et boligområde. Det er ikke mottatt nabomerknader etter varslingen 27.04.17, i følge mottatt søknadsmateriale som ble innsendt 3-4 dager før frist for merknader gikk ut.

Nabovarslingen må også ses i sammenheng med varsling av tidligere godkjent ett trinns tiltak for tomteopparbeidelse, j.sak 17/6059. Før og etter denne varslingen ble det mottatt merknader der også det planlagte logistikklageret kommenteres av naboene. Selv om merknadene dermed formelt sett gjaldt j.sak 17/6059 (tomteopparbeidelse), finner kommunen det riktig å vurdere disse merknadene også i denne saken som omhandler selve logistikklageret.

Merknadene kommer fra Stein Opsal, 03.04.17, på vegne av flere naboer samt fra Christina og Snorre Fjeldbo, 09.04.17.

Merknad 1) fra Stein Opsal m.fl., ble utarbeidet som en spontan klage på terrengarbeider som ble igangsatt uten nødvendig søknad. Henvendelsen omfatter også merknader til det planlagte logistikklageret, og selv om innspillet fra Opsal m.fl. ikke er direkte respons på nabovarsling av selve lageret, velger vi å omtale den her. Merknaden går i hovedsak ut på følgende:

- Stort forretningsbygg tett inntil boligbebyggelsen på Vardeåsen, som i vesentlig grad vil påvirke og endre boforholdene i det etablerte boligområdet.
- Plassering for nært inntil Sandbakkveien. Gir bratt skråning og stor takflate inntil boligområdet. Frykt for støy fra ventilasjonsanlegg. Prosjekterendes angivelse av gesimshøyde og plassering på tomte betviles.
- Påpeker betydningen av regulert beplantningsbelte mellom Sandbakkveien og tiltaket.

Søker har ikke kommentert merknad 1) i saken, da merknadene ble fremsatt i forkant av søknad om terrengbehandling og således ikke var nabomerknad etter pbl § 21-3.

Merknad 2) fra Christina og Snorre Fjeldbo:

- Skråningen fra Sandbakkveien blir for bratt og ustabil. Frykt for setninger i boligområdet Etterspør dokumentasjon.
- Spørsmål ved plasseringen av bygget.

Søker har i sitt brev datert 24.04.17 kommentert merknad(er) som følger:

- Omsøkt tiltak er ansvarsbelagt for fagområdet geoteknikk og skråningen er prosjektert av geotekniker. Det er også foretatt uavhengig kontroll av prosjekteringen. Ved vurdering av geotekniske forhold er det tatt hensyn til effekt av tiltaket – og det skal også omfatte vurdering av omkringliggende områder og mulighet for setningsskader.
- Plassering i høyde og bredde er vurdert nøye og tiltakets planlagte plassering gir etter en samlet vurdering en optimal plassering både teknisk og trafikkmessig.

Kommunens vurdering av innkomne merknader:

- Tiltaket (nytt logistikklager) tilfredsstillende gjeldende reguleringsplan og selv om bygget blir stort og kommer til å påvirke nærmiljøet, er de bemerkede sidene allerede vurdert i reguleringsaken.
- Merknadene fra Stein Opsal m.fl. tas ikke til følge.
- Det er stilt spørsmålstegn ved både geotekniske forhold og beliggenheten av bygningen. Arbeidsområdene er ansvarsbelagt i medhold av plan- og bygningsloven, til dels med uavhengig kontroll og kommunen finner ikke grunn til å be om ytterligere utredninger eller endringer av tiltaket.
- Merknadene fra Christina og Snorre Fjeldbo tas ikke 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.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Gjennomføringsplan versjon 1 legges til grunn for saksbehandlingen.

4. Utredning av vilkår og særskilte forhold:

Geoteknikk.

Eiendommen ligger i område med sand og morenemasser med fjell få meter under overflaten. De geotekniske forholdene anses ivaretatt i tiltaket.

Støy.

Det må ved søknad om igangsetting redegjøres for støytiltak både i anleggs- og driftsfasen, med utgangspunkt i retningslinjene i T-1442/2012.

Fjernvarme.

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, har bruksareal over nedre grense for tilknytningsplikt (BRA 300 m²) og er derfor omfattet av krav om tilknytning til fjernvarme jf. pbl. § 27-5 og TEK10 § 14-8. Tiltaket utløser etter dette krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg etter bestemmelser i kommuneplanens arealdel § 1-5.2. Det skal installeres nødvendig internt fordelingsnett for vannbåren varme slik at bygningen kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme. Bygning med tilknytningsplikt må være utstyrt slik at all oppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann kan dekkes med fjernvarme.

Tilfluktsrom.

For nybygg og tilbygg/påbygg/underbygg med BRA > 1000 m² er det plikt til å bygge tilfluktsrom, iht. Forskrift om tilfluktsrom, 1995. Plikten gjelder ikke for boliger, barnehager, bensinstasjoner, drivhus og driftsbygninger i landbruket. I tilfluktsrompliktige tiltak må det søkes om fritak/dispensasjon om man ikke ønsker å bygge tilfluktsrom. Søknad sendes Oslo og Akershus sivilforsvarsdistrikt.

Avfallshåndtering.

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

Kommunen kan kreve at massehåndteringsplan for utbyggingen utarbeides.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

Det er krav om avfallsplan og for nybygg (tilbygg, påbygg, underbygging) dersom tiltaket > 300 m² BRA, rehabilitering (fasadeendring, vesentlig endring/reparasjon) for tiltak > 100 m² BRA, riving dersom tiltak > 100 m² BRA, konstruksjon eller anlegg dersom tiltaket genererer > 10 tonn bygge-/ anleggsavfall.

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Atkomst og VA.

Atkomst til eiendommen er i h.t. gjeldende arealplan. Tilknytning til VA for rammesøknad er godkjent i brev fra Kommunalteknisk avdeling 02.05.17, med vilkår.

Overordnet VA-plan er innsendt i h.t. rekkefølgebestemmelsene § 12.

Slokkevannskapasitet og manøvrering av redningsbil:

I forbindelse med brannprosjektering, må det opprettes kontakt med Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) og kommunen v/Kommunalteknisk avdeling for å klarere slokkevannkapasitet og manøvrering av redningsbil (viktig for godkjenning av plassering av bygget) jf. TEK10 §§ 11-10 og 11-17. Uttalelse fra disse må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Skilt- og reklameinnretninger

Skilt- og reklameinnretninger må behandles etter særskilt søknad. Det vises til gjeldende bestemmelser i kommuneplanen for Skedsmo kommune (§ 1-8.8).

Løfteinnretninger.

Anlegget må registreres i Nireg - nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger. Anlegget behandles etter pbl. § 29-9 med forskrifter. Sluttkontroll må utføres av godkjent sikkerhetskontrollør, jf. TEK10 Kap. 16. Driftstillatelse etter § 21-10 fjerde ledd må foreligge før løfteinnretningen kan tas i bruk.

5. Gebyrer og avgifter:

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> Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og avløp beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

6. Informasjon om matrikkelføring:

Relevante bygnings- og saksdata oppgitt i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil bli matrikkelført. Nærmere info: <http://www.statkart.no/>

Igangsettingstillatelse, eventuelt oppdelt i ønsket antall igangsettingsetapper, vil være gjenstand for egen søknad.

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Foreløpig kopiliste:

Kopi:
Naboer med merknader
NRBR
BOS