



YSADESIGN AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Vår ref.:
BYGG-22/00716-35
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.04.2025

61/9 Kragerudveien 50, endringstillatelse til terrengendringer, nye parkeringsplasser, tilkobling til VA og justering av tiltaket

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 61 / 9 / 0 / 0
Tiltakshaver: HELLERUDSLETTA EIENDOM AS
Ansvarlig søker: YSADESIGN AS
Tiltaket gjelder: Oppføring av flerbrukshall for messer, utstilling og idrett
BRA totalt: 9837,3 m²
BYA bygget: 4890,1 m²
BYA annet (nettstasjon): 13,0m²
BYA parkeringsplasser: 1597,7 m²
BYA total: 6500,8 m²

Antall parkeringsplasser: 112 (hvorav 8 stk. for motorsykkelparkering)

Vedtak

Det gis endringstillatelse med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3. Endringene omfatter justering og forbedring av terreng, redusering av fotavtrykket til bygget, endring i parkeringsareal samt tilknytning til VA.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det vises til gjeldende vilkår i tidligere tillatelser som skal være oppfylt før oppstart av relevante arbeid
2. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.
3. Retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4 forutsettes ivaretatt.

Gyldighet

Endringstillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Tiden beregnes fra opprinnelig rammetillatelse ble gitt. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

Opplysninger om byggesaken:

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 14.01.2025 vurdert som komplett dato 04.04.2025.
Det er søkt om endring av tidligere gitt rammetillatelse av dato 30.06.2022.

Tiltaket gjelder justering og forbedring av terreng, økning i parkeringsarealer samt at tiltaket skal tilknyttes VA-anlegg.

I tillegg omhandler søknaden endring av tiltaket ved at tiltakets BYA reduseres fra 4930,2 m² til 4890,1 m².

Plangrunnlag for behandling:

- Kommuneplan Lillestrøm 2023-2035.
- Reguleringsplan for Hellerudsletta ved Exporama planID. 0231_420, vedtatt 13.06.2007 med endring 24.08.2016.

Tidligere saksbehandling

- Rammetillatelse for oppføring av flerbrukshall, datert 30.06.2022 i sak BYGG-22/00716
- Endringstillatelse som omhandlet retting av BRA og BYA verdier, datert 21.09.2022 i sak BYGG-22/00716
- Igangsettingstillatelse for grunn- og terrengarbeid, datert 04.10.2022
- Dispensasjon fra arealformål til etablering av skytebane med tilhørende butikk i sak BYGG-23/00483.
- Igangsettingstillatelse 2 for peling og fundamenter for byggetrinn 1, datert 17.01.2025 i sak BYGG-22/00716.

Kommunens vurdering

Parkering

I opprinnelig rammetillatelse av 30.06.2022, har kommunen godkjent en BYA på 4996,2m² (og deretter 5082,85m² i endringstillatelse datert 06.06.2024).

På daværende tidspunkt ble ikke parkeringsplasser tatt med i beregning av BYA. Det er tidligere godkjent 78 p-plasser (inkl. 8 HC). I denne søknad om endring av gitt tillatelse er opplysningene om BYA rettet hvor parkeringsareal er tatt med i beregningen.

Plassering og høyde

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Vann og avløp

Tilknytning til VA og overvannsløsning er godkjent i eget vedtak datert 17.02.2025 for fysisk tilknytning. Det vises til vilkår i eget vedtak datert 17.02.2025 fattet av kommunalområdet Miljøteknikk, sak 25/01013.

Geoteknikk

Det foreligger skriftlig bekreftelse fra geoteknikker, GEOTEKNIKK AS, som bekrefter at endringene ikke endrer områdestabiliteten, datert 26.03.2025.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

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

Det er krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse for rehabilitering, riving og vesentlige endringsarbeider i/på/av bolig- og fritidsbebyggelse > 100 m² < 400 m² BRA. For andre typer bygninger (for eksempel næring) med BRA > 100 m² og for bolig- og fritidsbebyggelse > 400 m² skal det utarbeides en mer utførlig miljøsaneringsbeskrivelse.

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.

Tilfluktsrom

Det er søkt og innvilget fritak fra kravet om tilfluktsrom i vedtak datert 14.07.2022 fra Oslo og Akershus sivilforsvarsdistrikt

Varelevering

Varelevering skjer på nord og sør-siden av bygget. Plassering er vist på situasjonsplanen som «serviceinngang» og er skjermet fra hovedinngangene og oppstillingsplassene for bil/sykkel. Snu- og vendeplass for varebil er vist på situasjonsplanen.

Skilt- og reklameinnretninger

Vedtaket gjelder ikke skilt- og reklameinnretninger. Dette er søknadspliktig jf. pbl. § 20-2 og må behandles etter særskilt søknad. Det vises til gjeldende bestemmelser i kommuneplan § 1-11.

Kommunens vurdering av nabomerknader

Naboer/gjenboere er ikke varslet. Det gis fritak fra nabovarsling da det anses at naboens interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Konklusjon

Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området. Det gis endringstillatelse til justering av terrenget, utvidelse av parkeringsplasser og tilknytning til VA jf. pbl. § 20-3.

Gebyr og informasjon

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider:

www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Det opplyses om at nybygg er pålagt å montere vannmålere.

Med hilsen

Kristine Østhassel
Avdelingsleder

Jessica Zaki
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
HELLERUDSLETTA EIENDOM AS