



**Arkivsak:** 201400400

**Arkivkode:** 512.1

**Saksbeh:** Antti-Jussi Andresen

**Saksgang**

Miljø- og byutviklingskomiteen

**Møtedato**

25.03.2014

10/2014

---

**ALFASETVEIEN - FELT B1 - BYGGESAK**

**Sammendrag:**

Bydel Alna har i brev av 11.03.2014 fra Plan- og bygningsetaten fått søknad om rammetillatelse for oppføring av kjøle- og fryselager - Bring Frigo – Alfasetveien - Felt B 1 (Alnabruterminalen – Posten og Brings logistiksenter Oslo) til uttalelse. Frist for tilbakemelding er satt til 4 uker.

Posten og Bring skal etablere et nasjonalt senter for pakke- og godshåndtering på Alnabru. Tiltakshaver er Posten Eiendom Alnabru Utvikling AS.

I dag er denne virksomheten spredt på flere lokaliteter. Tiltakshaver påpeker at en samling av Posten og Brings pakke- og godshåndtering, vil redusere mye av dagens lokaltransport på vei, og lokaliseringen er optimal i forhold til godstransport på jernbane. Det nye logistiksenteret vil bestå av tre hovedenheter:

- B1: Bring Frigo (kjøle- og fryselager) + enkelte servicebygg
- B2: Pakke- og distribusjonsanlegg
- B3: Produksjonshall (pakker og gods) og administrasjonsbygg

De to første enhetene er nye bygg, mens sistnevnte er eksisterende pakketerminal (PGO) som planlegges med noen mindre ombygginger.

Et nytt logistiksenter på Alnabru vil gi Posten og Bring et rasjonelt og fremtidsrettet anlegg. I tillegg til de bygg og anlegg som Posten og Bring har behov for til sin virksomhet, omfatter tiltaket/prosjektet også opparbeidelse av omkringliggende utomhusanlegg og parkområder.

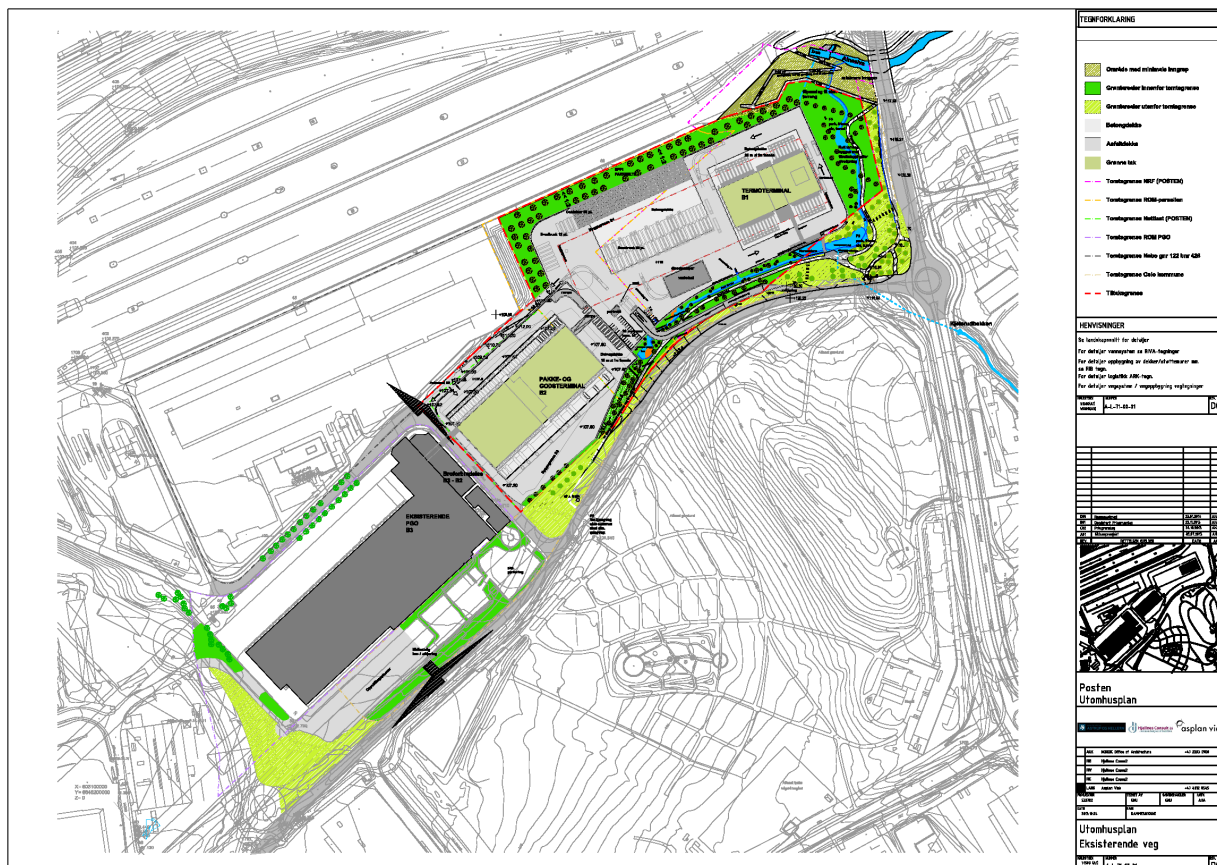
Det er sendt inn separate søknader om rammetillatelse for felt B1, B2 og B3. Noe av søknadsmaterialet er felles. Dette gjelder blant annet dispensasjonssøknad angående ny innkjøring, redegjørelse, regulerings- og situasjonsplan og diverse referater og rapporter samt oversendelsesbrev.

Felt B1 og B2 planlegges i samsvar med gjeldende lover og forskrifter (TEK 10). Nye byggearbeider i eksisterende terminalbygg i B3 vil bli utført i samsvar med TEK 10, men bygget i sin helhet vil ikke bli oppgradert til TEK 10 standard.

### Saksframstilling:

Posten Eiendom Alnabru Utvikling AS søker om rammetillatelse for oppføring av kjøle- og fryselager - Bring Frigo – Alfasetveien - Felt B 1 som ledd i etableringen av nytt logistikkcenter for Posten og Bring i Alfasetveien (del av Alnabruterminalen).

I tillegg til de bygg og anlegg som Posten og Bring har behov for til sin virksomhet, omfatter tiltaket/prosjektet også opparbeidelse av omkringliggende utomhusanlegg og parkområder.



*Utomhusplan (landskapsplan) eksisterende vei*

Tiltaket er nærmere beskrevet i vedlagte redegjørelse og øvrige vedlegg.

Det søkes samtidig om dispensasjon for avkjørsel og byggegrense:

#### Søknad om dispensasjon for ny avkjørsel

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold i gjeldende regulering:

- § 8 Offentlig friområde: park, turvei, elv
- § 13 Felles avkjørsel

Posten og Bring har vurdert den totale trafikksituasjonen på Alnabru i forbindelse med etablering av et nytt logistikkcenter. Både trafikk til og fra logistikkområdet og trafikk internt mellom de forskjellige terminalbyggene er vurdert. Posten og Bring understreker at det er viktig at anlegget får et rasjonelt kjøremønster. Siden mesteparten av trafikken består av store kjøretøyer (vogntog og semitrailere) med begrenset manøvreringsmulighet, er det viktig at trafikkmønsteret optimaliseres.

Posten og Bring mener et rasjonelt kjøremønster kan oppnås ved å etablere en felles innkjøring og en felles utkjøring for feltene B1 og B2. Felles innkjøring bør lokaliseres i sørøst fra Alfasetveien. All trafikk til B1 og B2 vil bli ledet gjennom en portvakt på øvre terrengnivå på felt B1, og all utkjøring vil være på nedre terrengnivå i samme punkt som regulert adkomst til B2. Et slikt kjøremønster er fremkommet med bakgrunn i Postens kunnskap og erfaring og er basert på Statens vegvesens retningslinjer. Kjøremønsteret vil redusere samlet kjørelengde, antall krysningspunkter og antall kjørebegivelser. I tillegg vil et eget avkjøringsfelt med retardasjon redusere muligheten for kødannelse av vogntog i Alfasetveien.

Denne trafikkløsning er presentert og diskutert med Statens vegvesen som er positiv til løsningen. Løsningen vil bli tilpasset en fremtidig utvidelse av Alfasetveien til fire felt.

Felles innkjøring vil krysse det offentlige friområde og er i strid med reguleringsformålet. Selve innkjøringsveien vil ligge høyere enn parkbelte med vannspeil. Innkjøringen forutsetts utformes slik at vann og gangvei kan krysse uhindret under. I den pågående detaljprosjektering av krysningspunktet vil det bli prioritert at utformingen får en parkmessig opparbeidelse. Se vedlagte illustrasjon.

Tiltakshaver søker således om dispensasjon fra reguleringsplanen slik at denne trafikkløsning kan gjennomføres.

#### Søknad om dispensasjon for endret byggegrense

Det søkes det om dispensasjon fra følgende forhold i gjeldende regulering:

- § 18 Utnyttelse, plassering og høyder

Felt B1 planlegges benyttet til termoterminal for Bring Frigo. Det søkes om tillatelse til å oppføre et terminalbygg og tre mindre servicebygg:

- Kjøle- og fryseterminal
- Vaskehall og verksted
- Portvakt
- Energisentral (lokalisering vil bli avklart under detaljprosjektering)

Hovedbygget (kjøle- og fryseterminalen) er lokalisert innenfor regulert byggegrense. Bygg for vaskehall og verksted samt portvakt er planlagt utenfor byggegrensen. Portvaktens plassering er en konsekvens av den foreslåtte endring av kjøremønsteret. For å få en effektiv utnyttelse av tomta må portvakten lokaliseres så nært innkjøringspunktet som mulig. Det er også en fordel at vask og mindre reparasjoner av store kjøretøyer utføres i dette området, slik at trafikk til disse funksjoner ikke ledes inn på området avsatt til rene terminalfunksjoner.

#### Bydelsadministrasjonens merknader

I moderniseringen og utbyggingen av terminalområdet på Alnabru har bydelen vektlagt både terminalens utviklingsmuligheter og Alna og grønnstruktur, samt etablering av sammenhengende turstier og gang- og sykkelveier langs Alna/terminalområdet.

I bydelsutvalgets behandling av reguleringsplanen for del av terminalområdet på Alnabru og gjenåpnet Alnaelv i grønnstruktur i møte 07.05.2009, sak 16/09, la bydelsutvalget til grunn at terminalvirksomheten skal gis utviklingsmuligheter og rammer som muliggjør at terminalen kan fungere som et sentralt godssenter. Dette innebærer bl.a. at det reguleres tilstrekkelig med arealer til fremtidig utvidelse for samlasterne og andre aktører på terminalområdet, arealer som

tilfredsstillere aktørenes krav til funksjonalitet og effektivitet. En viktig forutsetning er at arealene utnyttes effektivt og at utviklingen resulterer i en estetisk opprydding i området.

Bydelsutvalget la også stor vekt på hensynet til Alna og gang- og sykkelforbindelser: Bydelsutvalget forutsatte at Alnaelva i mest mulig grad, på en eller annen måte, åpnes forbi/gjennom terminalområdet, og at det reguleres nødvendig arealer til en sammenhengende tur-/gang-/sykkelvei og grønnstruktur, opparbeidet med kvalitet og lett tilgjengelig som tur-/rekreasjonsområde. Bydelsutvalget understrekte videre at åpning av Alna og etablering av en sammenhengende turvei gjennom planområdet, må være oppgaver som prioriteres av alle parter. Det ble presisert at det er helt avgjørende, slik det fremgår av forslag til reguleringsbestemmelser at "alle bygge- og anleggsmessige tiltak som gjennomføres før nytt elveløp før Alna etableres i regulert friområde, skal utføres på en slik måte at etablering av nytt elveløp ikke hindres eller vanskeliggjøres".

Bydelsutvalget var også inne på at det bør vurderes om kjøreatkomsten til NRF tomta (Felt B1) kan være direkte til Alfasetveien dersom Alna føres mellom terminalbyggene. I vedtatt plan ble ikke dette løsningen for Alna. Sone for elv (Alna) ble lagt utenom terminalbygget, langs Nedre Kalbakkvei og Alfasetveien.

Søknad om dispensasjon for avkjørsel begrunnes med at det er ønskelig å samle innkjøring til felt B1 og B2 direkte fra Alfasetveien sørøst for B1. I tillegg ønskes en felles utkjøring til vei mellom eksisterende pakketerminal og ny godsterminal. Dette for å etablere et rasjonelt kjøremønster. Tiltakshaver påpeker at dette vil begrense den totale trafikkbelastningen i området, som vil redusere støy og forurensning til glede for alle som ferdes og arbeider på Alnabru.

Det søkes også om dispensasjon fra regulert byggegrense for vaskehall og verksted samt portvakt.

Bydelsadministrasjonen er her opptatt av dispensasjonene/tiltakene ikke er til hinder for at reguleringsplanens intensjon kan oppfylles.

I tiltakshavers redegjørelse opplyses at det skal opparbeides parkområder rundt byggetomtene med økologisk, estetisk og rekreativ kvalitet. Det skal arbeides strategisk med vann og landskapsreparasjon som tema. Åpne løsninger med rensedammer for overvann fra Postens tomt og nytt bekkeløp for Kjelsrudbekken danner ryggraden i landskapsprosjektet rundt tomta. I prosjektet ledes Kjelsrudbekken i et nytt løp øst for tomta. Reguleringen viser et elveåpningsprosjekt som leder vannet sørvestover i det samme området. Det legges derfor opp til en stor nok fleksibilitet i parken til at vannet på sikt kan renne sørover og kan slås sammen med det større elveåpningsprosjektet for Alnaelva videre i felt F4 (forbi B2 og B3). Det vil kunne interferere med rensedammene for B1. Det må derfor forutsettes at overvann i fremtiden kan renses lenger ned i denne vannparken.

Tiltakshaver fremhever at tilgjengeligheten til landskapet rundt Alnaelva også økes. Turstien er tenkt å følge vanntemaet, slik at det er mulig å vandre langs vann gjennom parken, som knytter seg til Alnaelva. Prosjektet knytter seg også på gang-/sykkelveier og legger til rette for gode overgangsmuligheter til Alnastien. Tiltakshaver presiserer at turveien må gå under avkjørselen til B1. Veien får likevel en bred åpning, og den prioriteres gjennom området og knyttes til vannet og vegetasjonen i parkområdet. Se vedlagte illustrasjon.

Bydelsadministrasjonen er enig i at intensjonen om etablering av nytt elveløp innenfor gjeldende regulering, best kan ivaretas ved at overvannet håndteres åpent i området og brukes til å illudere

åpent elveløp langs traséen som er avsatt til etablering av nytt elveløp. Det er viktig at også Kjelsrudbekken inngår i prosjektet istedenfor å lukkes og føres til Alna kulverten. Løsningen antas ikke å være til hinder for gjennomføring av en fremtidig pumpeløsning, eventuelt annen løsning i den regulerte sonen for vann.

Bydelsadministrasjonen understreker at det forutsettes at grøntdraget med vann og tursti/gangforbindelser langs terminalområdet skal være sammenhengende. Foreslått ny avkjøring fra Alfasetveien og endrede byggegrenser er ikke til hinder for dette.

Det vil bli montert gjerde langs tomtegrensa. Det er positivt at det stedvis beplantes forskjellige klatreplanter langs gjerdet for å gi en bedre og mer variert overgang mot parken.

Terminalbyggene vil få belyningsanlegg som tilpasses behovet i de forskjellige områder. Bydelsadministrasjonen understreker at det er viktig at belysningen ikke blir til sjenanse for boliger med innsyn til terminalområdet. Lysforurensning må unngås.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Etter fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen slik uttalelse:

Bydel Alna viser til søknad om rammetillatelse for oppføring av kjøle- og fryselager - Bring Frigo – Alfasetveien - Felt B 1, samt søknad om dispensasjon for ny avkjørsel og endret byggegrense.

Bydelen har følgende merknader:

I moderniseringen og utbyggingen av terminalområdet på Alnabru har bydelen vektlagt både terminalens utviklingsmuligheter og Alna og grønnstruktur, samt etablering av sammenhengende turstier og gang- og sykkelveier langs Alna/terminalområdet. Vi viser til bydelsutvalgets behandling av reguleringsplanen for del av terminalområdet på Alnabru og gjenåpnet Alnaelv i grønnstruktur i møte 07.05.2009, jf. bydelsutvalgets vedtak i sak 16/09 oversendt i brev av 14.05.2009.

Det søkes om dispensasjon for avkjørsel og byggegrenser. Søknad om dispensasjon for avkjørsel begrunnes med at det er ønskelig å samle innkjøring til felt B1 og B2 direkte fra Alfasetveien sørøst for B1. I tillegg ønskes en felles utkjøring til vei mellom eksisterende pakketerminal og ny godsterminal. Bydelen er enig i at dette gir et mer rasjonelt kjøremønster. Det er positivt at støy og forurensning reduseres som følge av at den totale trafikkbelastningen i området begrenses.

Bydelen forstår at det er ønskelig å dispensere fra bestemmelse om byggegrense for å kunne bygge vaskehall og verksted samt portvakt som er planlagt utenfor regulert byggegrense. Det er viktig at arealene utnyttes effektivt, og at Posten og Bring skal få optimale forhold i sitt nye logistikkenter.

Bydelen understreker at dispensasjonene/tiltakene ikke må være til hinder for at reguleringsplanens intensjon kan oppfylles.

I tiltakshavers redegjørelse opplyses at det skal opparbeides parkområder rundt byggetomtene med økologisk, estetisk og rekreativ kvalitet. Det skal arbeides strategisk med vann og landskapsreparasjon som tema. Åpne løsninger med rensedammer for overvann fra Postens tomt og nytt bekkeløp for Kjelsrudbekken danner ryggraden i landskapsprosjektet rundt tomta. I prosjektet ledes Kjelsrudbekken i et nytt løp øst for tomta.

Bydelen er enig i at intensjonen om etablering av nytt elveløp innenfor gjeldende regulering, best kan ivaretas ved at overvannet håndteres åpent i området og brukes til å illudere åpent elveløp langs traséen som er avsatt til etablering av nytt elveløp. Det er viktig at også Kjelsrudbekken inngår i prosjektet istedenfor å lukkes og føres til Alna kulverten. Løsningen antas ikke å være til hinder for gjennomføring av en fremtidig pumpeløsning, eventuelt annen løsning i den regulerte sonen for vann.

Tiltakshaver fremhever at tilgjengeligheten til landskapet rundt Alnaelva også økes. Turstien er tenkt å følge vanntemaet, slik at det er mulig å vandre langs vann gjennom parken, som knytter seg til Alnaelva. Prosjektet knytter seg også på gang-/sykkelveier og legger til rette for gode overgangsmuligheter til Alnastien. Tiltakshaver opplyser at turveien må gå under avkjørselen til B1. Veien får likevel en bred åpning, og den prioriteres gjennom området og knyttes til vannet og vegetasjonen i parkområdet.

Bydelen understreker at det forutsettes at grøntdraget med vann og tursti/gangforbindelser langs terminalområdet skal være sammenhengende. Bydelen konstaterer at foreslått ny avkjøring fra Alfasetveien og endrede byggegrenser, ikke er til hinder for dette.

Det vil bli montert gjerde langs tomtegrensa. Bydelen bemerker at det er positivt at det stedvis beplantes forskjellige klatreplanter langs gjerdet for å gi en bedre og mer variert overgang mot parken.

Terminalbyggene vil få belyningsanlegg som tilpasses behovet i de forskjellige områder. Bydelen bemerker at det er viktig at belysningen ikke blir til sjenanse for boliger med innsyn til terminalområdet. Lysforurensning må unngås.

Tore Olsen Pran  
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

- 1\_Oversendelse til Bydel Alna- Alfasetveien - Felt B1
- 2\_Søknad om rammetillatelse
- 3\_Følgerev
- 4\_Redegjørelse
- 6\_Søknad om dispensasjon - avkjørsel
- 7\_Søknad om dispensasjon - byggegrenser
- 8\_Utomhusplan - eksisterende vei
- 9\_Utomhusplan - 4-felts vei
- 18\_Landskapsnitt H ved ny avkjøring
- 19\_Illustrasjon av undergang ved avkjøringsvei
- 21\_Ny avkjøring B1 + B2
- 22\_Kart byggegrense B1
- 23\_Kart byggegrense B2

- 37\_Oversendelsesbrev
- 38\_Redegjørelse
- 39\_Utsnitt av reguleringsplan
- 40\_Utsnitt av landskapsplan

Utrykte vedlegg:

- 5\_Ytre rammer
- 10\_Landskapsplan - eksisterende vei B1+B2
- 11\_Landskapsplan - 4-felts vei B1+B2
- 12\_Landskapsplan - eksisterende vei B1
- 13\_Landskapsplan - 4-felts vei B1
- 14\_Landskapsplan - eksisterende vei B2
- 15\_Landskapsplan - 4-felts vei B2
- 16\_Landskapsplan - eksisterende vei B3
- 17\_Landskapsplan - 4-felts vei B3
- 20\_Situasjonsplan
- 24\_Snitt gesimshøyde B2
- 25\_Plan 1 etasje
- 26\_Plan 2 etasje
- 27\_Takplan
- 28\_Langsnitt
- 29\_Tverrsnitt
- 30\_Fasade sør og nord
- 31\_Fasade øst og vest
- 32\_Plan og fasade portvakt
- 33\_Plan 1 etasje vaskehall
- 34\_Takplan vaskehall
- 35\_Snitt vaskehall
- 36\_Fasader vaskehall