

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig søker:
Leif Olav Moen Arkitektkontor AS
Colletts gt. 43

0456 OSLO

SAK NR. : D 0246/99

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 93	Søknaden innlevert: 19.01.99	
Eiendom (gnr/bnr/adresse) : GNR/ BNR - 42/1 - Utveien 6 - Hus A1	Byggningsnummer (GAB): 15379537	
Tiltakets og bygningens art : Nybygg, Studentboliger	Bebygd areal: 118m²	Bruksareal: 217m²

Deres ref	Vår ref Saksnr.99/00206/GB 42/1-A1 Løpenr. 016389/99	Saksbehandler Karen Zwicky Knobel	Dato 01.10.99
------------------	---	---	-------------------------

Tiltakshaver: Studentsamskipnaden i Ås
Ansvarlig søker: Leif Olav Moen Arkitektkontor AS

SAKSUTREDNING:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommandanten m.m. (R- 182 -V), vedtatt av kommunestyret 22.09.99, hvor den er regulert til Spesialområde, bevaring og bolig.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av 6 bygg for boliger til utenlandske stipendiater m.v. Søknaden er et resultat av et konkurranseprosjekt, og viser boligene oppført rundt «Kommandanten», en stor forlegningsbygning i to høye etasjer.

Prosjektet er utførlig beskrevet med hensyn til eksisterende forhold, og den nye situasjonen etter at prosjektet er gjennomført.

Brann

Brannvesenet har uttalt seg om samtlige bygninger. For hus A1, er denne bygningen i 2 etasjer. Det er minst 8 meter til annen bebyggelse, og den kan oppføres i BKL1.

Fylkeskultursjefens uttalelse:

Fylkeskultursjefen v/ Sissel Riibe har i brev av 16.09.99 kommet med uttalelse til byggesaken. Hun har ingen innvendinger til planene når det gjelder bygningenes form og størrelse, men ber om vurdering av forhold som plassering av bygningene mot Kommandanten, større uterom på baksiden, redusere antall bygninger, farge på de nye bygningene samt flytting av miljøstasjon.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195	Skoleveien 3	Telefax: 64 96 24 09	1654.07.99605	0808.5344502
1431 Ås	1430 Ås			

Kommentarer til fylkeskultursjefen:

I sitt brev av 22.09.99 gir arkitekt Moen kommentarer til fylkeskultursjefens uttalelse. Samtlige punkter blir vurdert. Moen mener at Kommandantens monumentale uttrykk best kommer frem ved at de omkringliggende bygningene ikke stenger for Kommandantens frie fasade mot veien. Bygningene er lagt slik at man fra Utveien vil kunne se mellom husene og opp til eplehagen og åsen. Uterommet på baksiden bør ikke gjøres større, da man ved å trekke bygningene bort fra Kommandanten svekker samspillet med denne samtidig som terrenginngrepene vil bli vesentlig større. Bygningene vil da også måtte heves, og på den måten bli høyere enn Kommandanten. Når det gjelder reduksjon av antall bygninger, kan det i følge Moen medføre at de enkelte bygninger vil konkurrere mot Kommandanten. Det er tenkt forskjellige farger på bygningene og Kommandanten, og fargevalget vil være bevisst. Arkitekt Moen vil kunne forsvare en annen plassering av miljøstasjonen, selv om den og bodene er endret i utseende ved at de har fått flatt tak og «luftigere» vegger med spiler. Miljøstasjonen er nå flyttet, og plassert nede på parkeringsplassen.

Bygningssjefens vurdering:

Bygnings- og reguleringsjefen sier seg i hovedsak enig i det som beskrives av arkitekten, både bygningenes plassering i forhold til omgivelsene og i forhold til Kommandanten.

Bygnings- og reguleringsjefen har vurdert prosjektet som godt gjennomarbeidet. Mange forhold er tatt i betraktning, blant annet forholdet til Kommandanten og dens betydning i området, tilpasningen til eksisterende bebyggelse og terreng, samt kontakt med grøntområdet mot nord. Alt dette er ivaretatt på en god måte, samtidig som prosjektets formål blir oppfylt.

I kommunestyrets vedtak om reguleringsplanen i sak 58/99, ble det vedtatt at en tilleggsuttalelse fra SV fortsatt skulle følge saken. Tilleggsuttalelsen lyder: *Ved detaljplanlegging av området bør det legges vekt på en god estetisk og funksjonell sammenheng mellom dette området og det øvrige sentrale campusområdet. Det bør sikres en ferdselskorridor fra Ramlepinnen og til NLH sentralt (Andedammen). Overgangen mellom eplehagen og skogen bør gjøres mykere, bla. bør det rettlinjede gjerdet fjernes.*

Kommandanten er en meget markant bygning, og bygningssjefen har i likhet med arkitekt Moen og fylkeskultursjefen vektlagt det nye prosjektet å forholde seg til denne, og ikke til ferdselskorridoren som nevnes i tilleggsuttalelsen, eller det sentrale NLH-området ved Andedammen. Det finnes ingen synlig akse fra Andedammen og opp til Ramlapinnen. Visuelt i terrenget oppleves det faktisk heller at Kommandanten står alene utenfor NLH-området / campusområdet. Bygningssjefen er dessuten ikke enig i at Kommandanten visuelt eller funksjonelt tilhører campusområdet verken sentralt eller i Sørhellinga. Den er avskåret fra det sentrale NLH med Kirkeveien, og fra Sørhellinga med Utveien. De markante NLH-bygningene er oppført i mur, og Kommandanten i tre skiller seg ut fra disse. Oppføring av bygningene rundt Kommandanten vil ikke avskjære ferdsel mot Ramlapinnen. Området vil være åpent for ferdsel fra Utveien og opp i lia, så sant gjerdet rundt eplehagen en gang i fremtiden fjernes. Eplehagen og området over er ikke med i reguleringsplanen, og berører således ikke denne byggesaken. Gjerdet blir stående så lenge det utføres forsøk i eplehagen og NLH har behov for å skjerme den.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Det er ikke innkommet merknader fra naboer eller gjenboere.

Tekniske krav: Det vises til innlevert ansvarsoppgave for prosjektering og kontrollplan fra Moen, samt brannteknisk beskrivelse godkjent av Søndre Follo brann og redningsvesen.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:

Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:

Ansvarlig søker (SØK)

Leif Olav Moen Arkitektkontor AS SØK.210.2, søker bygningstiltak

Ansvarlig prosjekterende (PRO)

Leif Olav Moen Arkitektkontor AS PRO.210.2, bygningsutforming

Leif Olav Moen Arkitektkontor AS PRO.220.2, bygningsteknisk

Siv.ing Østreng AS PRO.230.2, bæreevne

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)

Leif Olav Moen Arkitektkontor AS KPR.210.2, bygningsutforming

Leif Olav Moen Arkitektkontor AS KPR.220.2, bygningsteknisk

Siv.ing Østreng AS KPR.230.2, bæreevne

Kontroll: Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.

VEDTAK:

- 1. Under henvisning til saksutredningen godkjenner bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 97 de anmeldte byggeplaner samt kontrollplan for prosjektering på gnr 42 bnr 1, bygning C2.**
 - 2. Under henvisning til saksutredningen gir bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 98 og 98 a og ansvarsrett til de omsøkte foretak i de oppgitte funksjoner.**
-

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Bygningsgebyr skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
2. Påvisning av beliggenhet og kontroll av sokkelhøyde: Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering i marka i henhold til godkjent situasjonskart og kontrollplan.
3. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand før bygningsseksjonen varsles for kontroll.

4. Ansvarsoppgave for utførelse som viser fordeling av ansvar for samordning, utførelse og kontroll av utførelse for de enkelte fagområder må innsendes for godkjenning.
5. Kontrollplan for utførelse må innsendes for godkjenning.
6. Rørleggermelding skal være godkjent.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll. Eventuelle tilknytningsavgifter for vann- og avløp skal være betalt.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

7. Piper og ildsteder skal anmeldes særskilt. Det vises til norm for plassering av pipe/ildsted. Vær oppmerksom på krav til plassering av feieluke, jfr. vedlagt skisse.
8. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
9. Graving må ikke påbegynnes før Telenor og Søndre Follo Energi AS er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.

Alt arbeid skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og Ås kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven. Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens §96. Dette vedtak er gjort i henhold til fullmakt og kan påklages til det faste utvalget for plansaker, se vedlagte orientering om klageadgang.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Karen Zwicky Knobel
Avdelingsingeniør

Kopi:

Akershus Fylkeskommune Fylkeskultursjefen, 0185 OSLO
Studentsamskipnaden i Ås, 1432 ÅS
Kommunalteknisk avdeling