



Økaw Arkitekter MNAL AS
Frederik Stangs gate 4A
0155 OSLO

Anne Stine Reine

Deres ref.	Vår ref. 16/00757-10	Saksbehandler Hanna Kristensen Husabø	Dato 08.01.2018
-------------------	--------------------------------	---	---------------------------

Gnr 42 Bnr 1 - Campus Ås - Fellesbygget - Rammetillatelse

Det vises til søknad mottatt 21.11.2017.

Tiltak: Nybygg Campus Ås – Fellesbygget, gnr/bnr: 42/1
Ansvarlig søker: Økaw Arkitekter MNAL AS, Frederik Stangs gate 4A, 0155 OSLO
Tiltakshaver: Statsbygg, Biskop Guneriusgate 6, 0155 OSLO

VEDTAK

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir bygningsmyndigheten dispensasjon fra regulert byggegrense på felt OP7 på gnr. 42, bnr. 1. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.
- Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir bygningsmyndigheten dispensasjon fra reguleringsformål på del av felt o_OP9 på gnr. 42, bnr. 1. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.
- Med hjemmel i pbl. § 20-3 jf. § 20-1 gir bygningsmyndigheten rammetillatelse for oppføring av nybygg, Fellesbygget på Campus Ås, på gnr. 42, bnr. 1. Tillatelsen gis på grunnlag av innkommet søknad. Vurdering fremkommer av saksutredningen.
- Høydeplassering fastsettes til kote +78,1 overkant gulv plan 01 relatert til NN2000.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstillt krav etter pbl. og byggesaksforskriften

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås
post@as.kommune.no

Besøksadresse
Skoleveien 1
1430 ÅS
www.as.kommune.no

Telefon 64 96 20 00

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654.07.99605

slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplan versjon 2, datert 15.12.2017 viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:

Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Areal OP7:	6 100 m ²	
BRA nybygg: Som vist på tegning arealplan, vedlegg E16, datert 01.11.2017	Plan 01: 750 m ²	Totalt: 2 465 m²
	Plan 02: 1150 m ²	
	Plan U1: 565 m ²	
BYA nybygg:	1 315 m²	
BYA parkeringsareal:	36 m ²	
BYA totalt:	1 351 m ²	
Grad av utnyttning innenfor OP7:	22,15 %	

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

Godkjente tegninger, mottatt 21.11.2017:

- D1 – Situasjonsplan – Uraksen Sør – 00/datert 09.11.2017
- E1 – Situasjonsplan Fellesbygget – 00/datert 02.11.2017
- E2 – Skisse Fellesbygget LARK – 00/datert 02.11.2017
- E3 – Snitt SLP bygg 155 – Fellesbygget – 00/datert 14.11.2017
- E4 – Plan 1, hovedplan – 00/datert 01.11.2017
- E5 – Plan 2, hovedplan – 00/datert 01.11.2017
- E6 – Plan U1, hovedplan – 00/datert 01.11.2017
- E7 – Lengdesnitt og kortsnitt – 00/datert 01.11.2017
- E8 – Østfasade – 00/datert 01.11.2017
- E9 – Sørfasade – 00/datert 01.11.2017

- E10 – Vestfasade – 00/datert 01.11.2017
- E11 – Nordfasade – 00/datert 01.11.2017
- E17 – Brannplan, plan 01 – 00/datert 28.11.2017
- E18 – Brannplan, plan 02 – 00/datert 28.11.2017
- E19 – Brannplan, plan U1 – 00/datert 28.11.2017
- E20 – Brannsnitt – 00/datert 28.11.2017
- E22 – Rigg og faseplan, fase 5 – 03/datert 21.12.2015

SAKSOPPLYSNINGER

Saken gjelder oppføring av nybygg som skal fungere som fellesbygg på Campus Ås. Bygget er en del av samlokaliseringsprosjektet SLP og søknaden ses i sammenheng med sak 15/00435-5 for SLP Campus Ås med overordnet redegjørelse for totaliteten i samlokaliseringsprosjektet.

Søknaden omfatter nybygg med utvendig amfi og rømningstrapper. Utomhusarealet for Fellesbygget er omsøkt og godkjent i sak 15/00435-98 for Uraksen SØR.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Campus Ås (R-255).

Bygget er lokalisert delvis innenfor felt OP7 som er avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting og delvis innenfor felt OP9, herunder hensynssone H730_1 med båndlegging etter lov om kulturminner. Bygningen blir i sin helhet bundet til OP7 som har et areal på 6,1 daa og utnyttelsesgrad satt til 40 %. Utnyttelsesgrad beregnes som om bygningen i sin helhet ligger i OP7. Grad av utnyttning er beregnet til 22 %.

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 for regulert byggegrense på OP7 og reguleringsformål på o_OP9.

Søkers begrunnelse:

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at den omsøkte plasseringen vil åpne parkdraget fra Urbygningen til Nordskogen og gi en bedre sammenheng mellom SLP og eksisterende Campus, samt å styrke byggets relasjon til Urbygningen. Ved å plassere bygningene med inngang mot parken skapes det bedre kontakt mellom byggene. Den opprinnelige plasseringen ville gitt en todeling av Uraksen.

Fellesbyggets størrelse er blitt redusert i forhold til den opprinnelige planen og en plassering nærmere Fougnerhaugen ble vedtatt i tett dialog med Riksantikvaren og Parkrådet ved NMBU. Plasseringen i Fougnerhaugen blir vurdert som en beriking av den fredete skogen og området som i dag brukes til drift og parkering. Bygningens volum er beskjedent og tillater studentene å sitte tett på de fredete trærne. Bygget utnytter terrengforskjeller på tomten i et utvendig og innvendig amfi.

Vedtak fra Riksantikvaren:

Uteområdet er i fredet ved forskrift av 18.6.2014 med hjemmel i Kulturminneloven § 22 a. Riksantikvaren har myndighet til å gjøre unntak fra fredning.

I vedtak datert 01.03.2016 tillater Riksantikvaren at nytt fellesbygg for Campus Ås plasseres innenfor fredningsgrensen, nord på Fougnerhaugen. Riksantikvaren har vært svært opptatt av at et nybygg ikke skal skade eller svekke opplevelsen av arboretet. Det ble derfor satt vilkår i vedtaket knyttet til dette.

Riksantikvaren vurderer at byggets arkitektoniske utforming er god og at måten det er plassert i terrenget ivaretar kvaliteter knyttet til NMBU og nye Campus Ås. Elever og ansatte vil få oppleve Fougnerhaugen når de oppholder seg i bygningen og Riksantikvaren er positive til at Fougnerhaugen aktiviseres og trekkes inn i sammenhengen mellom det gamle og det nye universitetsområdet.

Riksantikvaren vil ikke åpne for økning av areal og forutsetter at inngrepet ikke blir større enn vist på materialet de ble forelagt.

Ansvarlig søker har hatt videre dialog med Riksantikvaren for å oppfylle vilkår for dispensasjonen. I vedtak datert 17.10.2017 bekrefter Riksantikvaren at de anser at vilkårene er innfridd og har ingen ytterligere merknader til tiltaket.

Det etableres en inngrepsfri sone på 10 m fra arboretets vesentlige trær som skal overholdes i hele byggeperioden. Denne er kartfestet. Videre reetableres grøntarealer rundt bygningen i samråd med Parkrådet ved NMBU. Bygningens detaljutforming er gjort i samråd med Riksantikvaren.

I vedtak datert 17.10.2017 gir Riksantikvaren tillatelse til at nytt fellesanlegg for Campus Ås plasseres nord for Fougnerhaugen i det fredete grøntanlegget på NMBU i Ås kommune.

Parkrådet

Parkrådet anbefaler i brev datert 21.06.2017 foreslått plassering av Fellesbygget på Fougnerhaugen, samt foreslått plassering av byggegjerde og tiltaksgrense (inngrepsfri sone).

Naboer/gjenboere er ikke varslet om tiltaket/dispensasjonssøknaden. I medhold av pbl. §19-1 jf. § 21-3 andre ledd, gis det fritak for nabovarsling da deres interesser ikke ansees å bli berørt av arbeidet.

Tiltaket:

Plassering:

Bygget plasseres der det ligger et eksisterende verkstedbygg i dag. Innenfor omsøkt område ligger to bygninger som må søkes revet. Søknad om rivetillatelse vil bli innsendt. Bygget orienteres slik at inngangen åpner seg mot parkdraget mellom Urbygningen og den nye bygningsmassen i SLP- prosjektet. Fellesbyggets bakside med leseplasser og auditorier er omkranset av Fougnerhaugen. Plasseringen skaper rom for aktivitet foran bygningen på den ene siden og rolige omgivelser rundt leseplassene mot Fougnerhaugen på den andre siden.

Avgjørende prioriteringer for utformingen har vært at bygget tilpasses terrenget med direkte utgang på terreng fra alle nivå. Fougnerhaugen skal gjenspeiles i bygget i form av et innvendig amfi som fortsetter på utsiden av bygget. Det skal replantes trær i vest rundt bygget for å fullføre fougnerhaugen mot Uraksen. Steinformasjon og eksisterende trær på Fougnerhaugen skal bevares så langt som mulig i samråd med Parkrådet. Videre er det lagt vekt på å skape en sentral, felles møteplass foran inngangen.

Byggets utforming og estetisk redegjørelse:

Bygget skal benyttes av hele NMBU og rommer bibliotek, kantine, forelesningssaler og leseplasser. Fellesbygget skal være en samlingsplass og innrettes så det gir optimale muligheter for felles bruk. Funksjonen blir gradvis over i hverandre og kontakt mellom funksjonene og parkanlegget ute er viktige elementer i utformingen. En ønsker et miljøvennlig bygg og legger opp til utbredt bruk av tre i bygget. Bygget prosjekteres i henhold til TEK 17.

Byggets fundamenter, vegger under terreng og bærende dekker er utført i plasstøpt betong. Hovedkonstruksjonene er bygd opp av søyler og dragere i limtre som utgjør et kassetak. Disse eksponerte massivtreelementer utgjør rammene rundt allrommet. Alle gulv og amfi er i plasstøpt betong. Dette slipes slik at en får gjennomgående gulvflater der trafikken er størst i bygget.

Fasadene er foreslått med brent trekledning. Dette er en historisk teknikk som gir en varig, vedlikeholdsfri og estetisk tydelig fasade. Kledningen er stående med kombinasjon av tett fasade og spiler. Kledningen vil noen steder gå over glassfasaden og skape permanent halvtransperent solavskjerming. Langsgående glassfasader avslutter fasaden mot terreng.

Universell utforming:

Fellesbygget skal være for alle, og universell utforming skal ivaretas. Kravet om universell utforming gjelder for det samlede anlegget, for inne- og uteområdene. De fleste arealer ute og inne skal kunne nås trinnfritt. Heis og trapp skal anlegges som korresponderende, likeverdige alternativer. Det er HCWC i alle etasjer, samt HC-plasser i auditorium; både øverst og nederst i auditoriet.

Atkomst:

De fleste besøkende til Fellesbygget vil komme til fots eller sykkel i Uraksen fra andre steder på Campus, fra bussholdeplasser langs Fv. 152 og fra studentboligene sør for Meierikrysset. Det vil bli tydelige gangakser mellom bussholdeplassene og Campus og internt mellom Campus øst og vest. Hovedgangveien i Uraksen passerer rett forbi Fellesbygget. Det etableres sykkelparkering ved hovedinngangen til bygget, samt noen få plasser ved biinngangen på plan 2.

Det opprettes en plass ved adkomstveien for HC-parkering, varelevering og søppelhenting. Snuradius og siktlinjer er ivaretatt. Gjesteparkering for Fellesbygget legges i første rekke på hovedparkeringsplassen i ytterkanten av Campus i nord.

Brannteknisk prosjektering:

Fellesbygget er i risikoklasse 5 og brannklasse 2. Det er prosjektert som en åpen branncelle over tre plan. Det er automatisk slokkeanlegg og brannalarmanlegg. Rømningsveier går direkte ut på terreng i alle etasjer utenom U1 hvor rømningsveien går opp utvendige trapper.

Ventilasjon, oppvarming og energi:

Ventilasjon er prosjektert med tilluft via gulv og sentralt avtrekk i biblioteket på plan 2 da en ønsker minst mulig føringer i tak. Luft inn i bygget kommer fra rister i fasaden mot fougnerhaugen. Avkast er prosjektert via ventiler i opptrinn på utvendig amfi. Gulvet vil ha vannboren kjøling og varme. Bygget skal forsynes av fjernvarme. De fleste solbelastede fasader er skjermet av trær på Fougnerhaugen. Behov for solavskjerming vil bli kartlagt i detaljfasen.

Bygget skal tilfredsstillere energirammen i TEK 17, krav til passivhus, samt oppnå energimerke A.

Radon:

Det er prosjektert radonsperre mot grunnen.

Utvendig areal:

Utomhusarealene rundt Fellesbygget er omfattet av en egen sak for Uraksen SØR, sak 15/00435-98. Tiltaksgrensen for utomhusplanen rundt bygget er justert noe siden den opprinnelige planen vist i rammetillatelse for Uraksen SØR. Tiltaksgrensen var opprinnelig satt til ytre vegglinje, men Fellesbygget er nå prosjektert slik at det ytre amfiet utenfor bygningen, samt utvendige rømningstrapper inngår i søknad om rammetillatelse for Fellesbygget. Tiltaksgrensen rundt bygget justeres derfor noe. Utførende for Fellesbygget har også ansvaret for disse elementene da de er direkte knyttet til bygningskroppen. Amfiet er en forlengelse av amfiet inne i bygningen og avkast fra byggets ventilasjon er som nevnt prosjektert via ventiler i det utvendige amfiet.

Terrenginngrep og sikring:

Inngrep på Fougnerhaugen begrenses til terrengarbeider for oppføringen av Fellesbygget. Fougnerhaugens terrengform skal beholdes og brukes som romskapende element utenfor og inne i bygningen. De store eksisterende trærne i den berørte skråningen på Fougnerhaugen skal ivaretas. Det skal settes opp marksikringsgjerder mot denne vegetasjonen i byggefasen for å skåne trærne med tilhørende rotsoner. Innenfor området Uraksen SØR og Fellesbygget vil det være massebalanse og det er ingen spesielle geotekniske utfordringer.

Overvannshåndtering:

Søknad om sanitærabonnement for overvann og utendørs vann- og avløpssystem for hele SLP, inklusive Uraksen SØR, ble godkjent av Enhet for vann, avløp og renovasjon (VAR) i forbindelse med søknad om igangsetting for utomhusanlegget K700, sak 15/00435-86 og 15/00435-87. Justeringer etter NMBUs ønske om åpen overvannshåndtering ble godkjent av VAR i forbindelse med rammesøknad for Uraksen SØR, 15/00435-98. Overvannshåndteringen for Fellesbygget er knyttet direkte til overvannshåndteringen av Uraksen SØR. Takvann føres ned med indre avløp.

Byggeplass og riggplan:

Byggeplassen gjerdes inn og blir en del av eksisterende byggeplass knyttet til SLP med tilhørende riggplan. Utvidet byggeplass endrer ikke adkomsten og parkering. Plassering av byggegjerder og marksikring mot Fougnerhaugen er godkjent av Riksantikvaren og Parkrådet ved NMBU.

VURDERING OG KONKLUSJON

Dispensasjon:

Bygningsmyndigheten vurderer dispensasjonsforholdet slik:

Søknaden er vurdert konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 fra følgende:

- Regulert byggegrense i felt OP7 i Reguleringsplan for campus Ås (R-255)
- Reguleringsformål i felt o_OP9 for plassering av tiltak i areal regulert til hensynssone H730_1, båndlegging etter annet lovverk, fredning av kulturmiljø.

Kommunens vurdering:

Kommunen vurderer plasseringen som hensiktsmessig og mener det gir en bedre situasjon enn den opprinnelig tenkte plasseringen. Kommunen anser det som positivt

at parkdraget mellom Urbygningen og SLP åpnes og at Fougnerhaugen aktiveres på en måte som ikke kommer i konflikt med verneformålet. Da Riksantikvaren med hjemmel i Kulturminneloven har godkjent at bygget plasseres innenfor hensynssonen for fredning av kulturmiljø gir kommunen dispensasjon fra arealformålet og regulert byggegrense.

Tiltaket er bundet til feltet OP7 og OP7 regnes derfor for å være utbygd med 22% utnyttelsesgrad, selv om kun deler av tiltaket ligger innenfor feltet.

Konklusjon dispensasjon:

Bygningsmyndighetene finner ikke at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Ut fra ovennevnte forhold vurderes det å foreligge en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon.

Bygningsmyndigheten gir med dette dispensasjon fra regulert byggegrense på OP7 og reguleringsformål på o_OP9.

Naturmangfoldloven: Eiendommen er regulert, og vurderinger om naturmangfold skal være ivaretatt i reguleringsprosessen. Hensynene til verneformål og vegetasjon på Fougnerhaugen er vurdert i dispensasjon fra Riksantikvaren.

Konklusjon tiltak:

Ås kommune anser at omsøkte tiltak tilfredsstillende kravet til visuelle kvaliteter og at tiltaket for øvrig er i samsvar med reguleringsplan. Dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 anses å være tilfredsstillende. Rammetillatelse gis derfor som omsøkt.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø. Tillatelse til tiltak gis derfor som omsøkt.

Tilsyn

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 143 857,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
----------	----------------------	------------	--------	-----

1.2.3	Saksbehandling bygninger til andre formål enn bolig. 501 – 1000 m ²	Kr. 95 000,-	1	Kr. 95 000,-
1.2	Arealtillegg per m ² bruksareal over 1000 m ²	Kr. 28,-	1 465	Kr. 41 020,-
6.1	Behandling av dispensasjon	Kr. 5 225,-	1	Kr. 5 225,-
6.1	Dispensasjoner utover den første gebyrbelagt med 50% av satsen for dispensasjoner.	Kr. 2 612 (50% av 5 225,-)	1	Kr. 2 612,-
Total sum:				Kr. 143 857,-

Byggearbeidet kan ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er innvilget.

Betingelser for tiltaket:

1. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg/ledninger (rørleggermelding) skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
2. Vannmåler skal installeres og fås ved henvendelse til Ås kommune. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling.
3. Det er krav om uavhengig kontroll for følgende fagområder:
 - Tiltaksklasse 2 og 3: Bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet.
4. Den som vil oppføre bygning eller utføre bygningsmessig arbeid som er søknadspiktig etter plan- og bygningsloven og som skal brukes eller ventelig vil bli brukt av virksomhet som går inn under denne lov, har plikt til å innhente Arbeidstilsynets samtykke før igangsettingstillatelse gis, jf. aml. § 18-9.
5. Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Ansvarlig søker skal sende inn kontrollokumentasjon for innmåling av plassering før støping av fundament igangsettes.
6. Vilkår satt av Riksantikvaren skal overholdes.
7. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.
8. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
9. Oppsamlingsenhet for avfall skal plasseres på egen eiendom og i henhold til kommunal renovasjonsforskrift, jf. §§ 7 og 8.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Hanna Kristensen Husabø
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:

Økaw Arkitekter MNAL AS, Anne Stine Reine, Frederik Stangs gate 4A, 0155 OSLO

Kopi:

Statsbygg, Biskop Guneriusgate 6, 0155 OSLO

Riksantikvaren

VAR - Ås kommune