

Til Ås kommune  
v/ post@as.kommune.no

**DYRØ  
&  
MOEN**  
ARKITEKTER

Oslo, 26.04.2017

**Vedlegg F1**

**Sak: 17/00936**  
**Søknad om Rammetillatelse – riving av Kommandanten**  
**Utveien 6A, G.nr. 42, B.nr. 1, Ås kommune**

Vedlagt oversendes søknad om Rammetillatelse for riving av Kommandanten.

Tiltak:

NMBU er eier av bygningen og hjemmelshaver til eiendommen. Kommandanten er vurdert som kondemnabel, og eier ønsker å rive bygningen slik at det senere i egen søknad kan bygges flere nye boliger på eiendommen. Nye boliger skal være for forskere og andre yrkesgrupper som vil ha behov for temporære bolig mht sitt arbeid ved NMBU.

Reguleringsmessige forhold:

I 1999 ble området rundt Kommandanten regulert, og planen ble betegnet «Kommandanten - NLH». Formålet med planen var å bevare eksisterende bygninger og miljø, og samtidig legge til rette for ny boligbebyggelse på spesielle vilkår. Området ble inndelt i 2 områder for boligbebyggelse, og det sentrale område i forkant der Utveien møter Kirkeveien ble regulert til felles åpent grøntområde/park.

I 2012 ble den sentrale del planområdet for Kommandanten omregulert til barnehage som en del av «Reguleringsplanen for Campus Ås». Det omfattet hele det sentrale grøntanlegget/park ved krysset Utveien og Kirkeveien samt bebyggelsen i Utveien 4. Eksisterende bygninger skulle bevares, og ny bebyggelse skulle innordne seg slik at det oppnås et helhetlig bygningsmiljø.

Det øvrige området rundt som del av reguleringsplanen for «Kommandanten -NLH» forble uendret, selv om helheten i den originale reguleringsplanen ble fundamentalt endret.

Dispensasjoner:

Riving av Kommandanten er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan der «Kommandanten» og området rundt er regulert til Spesialområde bevaring. Dispensasjonen er det redegjort for i vedlegg B1.

Sammendrag av nøkkelinformasjon for Kommandanten:

- Utveien 6A, G.nr. 42 B.nr. 1 (Festenr. 269 omfatter den nyere bebyggelsen i bakkant)
- bygningsnummer; 149076433 (Follokart)
- betegnet som kulturminne i DIVE-analysen fra desember 2006
- er ikke fredet, men er kategorisert som Type B
- den er ikke medtatt i SEFRAK-registeret hos Riksantikvaren
- ca. 33,1 x 8,6 m (L x B), totalt grunnflate ca. 285 m<sup>2</sup>
- 2. etasjer med beboelsesrom, kaldt loft og kun kjeller under mindre deler
- bygget i tre på ringmur av i hovedsak naturstein
- hjemmelshaver er NMBU, og drift av boliger har tidvis vært i regi av SiÅs
- største delen av bygningen er helt ubeboelig, og den vurderes som kondemnabel

Kortfattet historikk:

Den eldste del av bygningen er fra 1889, og den er bygget av rivningsmaterialer som kan være noe eldre. Rundt 1912 ble Kommandanten utvidet og ombygget til dagens form og størrelse.

Bygningen har vært benyttet som bolig for ansatte arbeidere ved det som den gang var Norges Landbrukshøgskole i Ås. 1. etasje rommer i prinsippet 2-3 roms leiligheter med kjøkken, og 2. etasje består av enkelthybler med felles kjøkken og stue.

Bygningen har tidvis vært bebodd med studenter, og i dag er kun 1-2 av leilighetene bebodd.

Bygningen har tidligere ligget fritt plassert og tydelig eksponert med forsøksplantefelt og jorder rundt. På 50 og 70-tallet er det reist en rekke større instituttbygg på sydsiden av Utveien i nærområdet.

Rundt år 2000 bygget SiÅs en rekke mindre hus som gjesteboliger rundt Kommandanten. De nye bygningene ble plassert i bakkant, men Kommandanten mistet noe av sin åpne plassering i landskapet.

I 2015 ble det bygget en ny barnehave vest for Kommandanten der Utveien møter Kirkeveien. Med denne plasseringen forsvant det øverste veifaret der Utveien fulgte høydekurvene og åsryggen. Selv om barnehaven ikke på noen måte er ruvende har den med sin sentrale plassering brutt opp og ødelagt det sammenhengende historiske bygningsmiljøet rundt Kommandanten. Kommandanten har i dag mistet sin sentrale plassering og historiske forankring i landskap og bygningsmiljø.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet i april 2017.

I henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK), skal vi som ansvarlig søker administrere nabovarsler og evt. innsigelser mot tiltaket skal vurderes/hensyn tas ved innsending av søknad til kommunen.

Vi har mottatt følgende merknader/kommentarer til nabovarslet;

NIBIO, Norsk institutt for bioøkonomi:

«Vi har ingen kommentarer til det varslete tiltaket»

Vi registrer med dette at det ikke er innkommet innsigelser til tiltaket fra berørte naboer.

Standard på bygningen i dag:

Største delen av bygningen er i dag helt ubeboelig pga. en rekke bygningsmessige og tekniske feil og mangler. Bygningen ble på 70-tallet etterisolert utvendig, og de fleste utvendige vinduer og dører skiftet ut.

Flere vegger og gulv er kledd med nyere plateledning, men det er gjennomgående dårlig standard på utførelsen. Hovedkorridoren i 2. etasje er det rommet som fremstår mest originalt med malt trepanel, men de originale fyllingsdørene til de enkelte rom er platekledd.

I de senere år er det kun utført det aller mest nødvendige vedlikehold, og kun en leilighet i 1. etasje har nær tilfredsstillende standard. Bygningens tilstand vil etter NS 3424 «Betegnelse på tilstandsgrad, TG» være et sted mellom TG2 og TG3. Dvs. at bygningen generelt er sterkt nedslitt og har en rekke vesentlige skader og mangler. Ytre fasadeledning, vinduer og dører er av nyere dato, men er likefull i meget dårlig stand. Kommandanten har ikke heis, og er på ingen måte tilpasset universell utforming eller andre av dagens forskriftskrav.

El-anlegg:

Meget gammelt el-anlegg som i hovedsak anses ikke tilfredsstillende. Oppvarming er el-panelovner.

Vann og avløp:

Gjennomgående bare gammelt sanitæranlegg som etter dagens standard betegnes som ikke tilfredsstillende. Det er kun et fåtall toaletter og våtrom.

Brann:

Bygningen har en rekke feil og mangler mht. brannsikkerhet. Piper og ildsteder er brannfarlig og kan ikke benyttes. Sett i forhold til dagens brannkrav er 2. etasje ikke beboelig, og derfor fraflyttet.

Insekter og skadedyr:

Det er mus og rotter i store deler av bygningen, og det er insektangrep i deler av veggkonstruksjoner og i ytterkledning. Bærekonstruksjoner innkledd i vegger og dekker er ikke kontrollert for skader.

Sopp og råte:

Ytterkledningen på bygningen mot nord har store sopp- og algeangrep i malingsoverflaten. Andre deler av bygningen som krypkjeller eller lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vernehensyn:

Bygningen har tidligere vært særegen og markant i Ås-miljøet, men har i dag mistet mye av sin eksponerte plassering i landskapet. Den er ikke fredet.

Bygningen er på mange måter et autentisk tidsbilde på enklere bokvaliteter og tidligere tiders boforhold. Den har imidlertid en uhensiktsmessig planstruktur og utforming, gjennomgående ikke tilfredsstillende standard, og er derfor i dag i prinsippet ikke egnet som bolig.

Hvorfor rive bygningen:

Bygningen har en rekke alvorlige feil og mangler, og er i prinsippet ubeboelig og kondemnabel. En ordentlig istandsetting ville måtte omfatte komplett «nedstripping» av alle overflater og kledninger ut- og innvendig, og av erfaring vil det som oftest avdekkes skader i også bakenforliggende konstruksjoner. Av hensyn til brann, lyd, varme og fuktisolering vil det være nødvendig med helt ny oppbygging av alle konstruksjoner i gulv, tak og vegger samt nye dører og vinduer. Ny planløsning av leiligheter med innpassing av våtrom ville også endre romforløp, og med det ville det kun være fasadeuttrykket som ble bevart. En oppgradering og rehabilitering vil være langt dyrere enn kostander for nybygg, og en evt. istandsetting etter antikvariske prinsipper ville medføre enda større kostnader. Bygningen har også en form som er lite hensiktsmessig mht å tilrettelegge for heis, rasjonelle kommunikasjonsarealer og gode boliger.

Oppsummering:

NMBU mener at grunnlaget for å beholde Kommandanten ikke lenger er tilstede, og ønsker derfor at bygningen rives slik at det kan bygges nye boliger på denne sentrale eiendommen.

I **vedlegg F2** er det vist bilder og tegninger av bygningen og utsnitt av reguleringsplaner for å belyse endringer og status til Kommandanten og området rundt.

En riving av Kommandanten betinger dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen bevaring, og i **vedlegg B1** redegjøres det for dispensasjonssøknaden.

Eier NMBU inviterer gjerne til befaring hvis det er ønskelig med besiktigelse og orientering på stedet.

Med vennlig hilsen



Lars Olav Moen

Arkitekt

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL