

Ås Kommune  
v/ post@as.kommune.no

**DYRØ  
&  
MOEN**  
ARKITEKTER

Oslo, 26.04.2017

**Vedlegg B1**

**Sak: 17/00936**  
**Søknad om dispensasjon,**  
**i forbindelse med søknad om rammetillatelse for riving av Kommandanten,**  
**Utveien 6A, G.nr. 42, B.nr. 1, Ås kommune**

Tiltaket omfatter riving av eksisterende eldre bolighus betegnet som Kommandanten.

For informasjon, kart og fotografier vises det vil redegjørelse i vedlegg **F1** og **F2**.

**Planforutsetninger:**

Reguleringsplanen «Kommandanten – NLH» ble vedtatt 17.09.1998, og bestemmelser sist revidert 22.09.1999.

Planområdet omfatter flere eiendommer der Utveien møter Kirkeveien, og formålene er;

- Offentlig trafikkområde
- Spesialområde bevaring
- Park/grøntanlegg

I reguleringsplanen ble området rundt den tidligere potetkjelleren inn mot Kirkeveien regulert til veiformål og park/grøntanlegg, og den gamle veiføringen til Utveien som gikk i bue ble delvis innlemmet i det sentrale grønntanlegget som skulle være tilgjengelig for allmenheten.

Områdene rundt den eksisterende bebyggelsen (spesialområde bevaring) ble åpnet for økt arealutnyttelse med ny boligbebyggelse, og med endringene og utbygging på spesielle vilkår.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendinger eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet ved Fylkeskultursjefen.

Formålet var med dette å bevare eksisterende bygningsmiljø og samtidig åpne for en harmonisk fortetning. Området rundt Kommandanten (betegnet SBb-2) utgjorde ca. 5.600 m<sup>2</sup>, og ble regulert med en BYA på 20 %.

I august 2000 ble området i bakkant av Kommandanten fortettet ved at SiÅs bygget boliger for internasjonale stipendiater. Med denne utnyttelsen økte BYA til det 3-dobbelte til ca. 18 %.

Området som omfattet reguleringsplanen «Kommandanten – NLH» ble i 2012 lagt inn som del av reguleringsplanen for Campus Ås, og denne ble sist revidert 23.04.2014. I den nye planen endret det sentrale park/hageanlegget formål, til byggeområde for barnehave og bevaring av eksisterende bygninger i Utveien.

I 2015 ble det bygget barnehave i det som tidligere var regulert til park/privat grønntanlegg, og barnehaven omfattet også deler av området som var regulert som boligområde/bevaring betegnet som SBb-1. Den nye barnehaven fikk adresse Utveien 2, og med plassering mistet eiendommen Utveien 4 på oversiden sin naturlige adkomst som tidligere var regulert inn fra det gamle veifaret til Utveien.

### **Området rundt Kommandanten har gjennomgått store endringer:**

- Utveien møtte tidligere Kirkeveien som en Y med to tilknytningspunkter som en funksjon av de naturlige ferdselsveiene i landskapet, henholdsvis opp til Kirken og ned over mot tidligere NLH. Kommandanten hadde da en sentral plassering i landskapet, og en plassering som fulgte veiføringen.
- På 60/70-tallet ble nederste veiføringen i Utveien rettet ut som hovedtilknytning med T-kryss i møte med Kirkeveien. Den øverste veiføringen beholdt sin karakter som lokal adkomst for de bevaringsverdige eiendommene på oppsiden av veien.
- Rundt år 2000 ble området i bakkant og rundt Kommandanten, i tråd med den nye reguleringen, fortettet med flere nye bolighus. Som et resultat av dette fikk Kommandanten en noe svekket monumental plassering i det åpne kulturlandskapet.
- Langs det tidligere øverste veifaret i Utveien var det inntil for noen 10-år siden en potetkjeller som inngikk som en naturlig del av det gamle bygningsmiljøet.
- Etableringen av barnehaven på hjørne mellom Utveien og Kirkeveien i 2015 har etablert en helt ny situasjon. Barnehaven er på mange måter godt formet, men den sentrale plasseringen bryter med opplevelsen av det sammenhengende historiske bygningsmiljøet rundt Kommandanten.
- Rundt den nye barnehaven er det i møte mot Kirkeveien bygget støyskjermer og disse bryter fullstendig med det tidligere åpne landskapsrommet i forkant av den verneverdige bebyggelsen.
- Den øvrige inngjerdingen rundt barnehavetomtens lekeareal deler ytterligere opp det historiske bygningsmiljøet.
- Kommandantens plassering som følge av Utveiens tidligere hovedkurvatur gir ikke lenger mening.
- Det øverste veifaret i Utveien som fulgte åsryggen er nå bygget igjen og det gjenstår kun «amputerte» veistubber i hver ende. De historiske bygningene har mistet sin posisjon og tilhørighet til den gamle Utveien, der bygningene tidligere lå langs veien som perler på en snor og fulgte landskapsformen.
- Ved etablering av barnehaven i 2015 mistet også den bevaringsverdige bebyggelsen i Utveien 4 sin naturlige eksponerte plassering i terrenget med adkomst og uteområder.
- Eksponeringen av Kommandanten i det store landskapsrommet er også noe svekket som følge av instituttbygg på sydsiden av Utveien.

Vi mener at området rundt Kommandanten i dag er fundamentalt endret, slik at den historiske forankring i landskap og bygningsmiljø langt på vei er helt fjernet. Hver for seg synes ikke endringen dramatiske, men samlet har de medført at Kommandanten har mistet sin historiske kontekst, slik at en bevaring i dag gir liten eller ingen mening.

### **Kommandanten som historisk bygning:**

Kommandanten er beskrevet som det eldste hus i sentrumsplanen for Ås. Til det er det å bemerke at bygningen alltid har hatt funksjon og beliggenhet som del av bebyggelsen ved NMBU (tidligere NLH), og ikke som del av Ås sentrum.

Sett i forhold til øvrige deler av bebyggelsen ved Universitetet er Kommandanten heller ikke blant de eldste.

Kommandanten er ikke medtatt i SEFRAK-registeret hos Riksantikvaren, men har tidligere vært ønsket bevart av Fylkesmyndighet og Ås kommune.

I hht reguleringsbestemmelsene skal eksteriør i farge og karakter opprettholdes eller tilbakeføres, og så vidt mulig bør opprinnelig innvendig interiør bevares.

Vi mener at en bruk av Kommandanten til boligformål vil betinge en fullstendig innvendig transformering av bygningen, med det resultat at det i beste fall kun vil være fasadeuttrykket som bevares som en kulisse.

### **NMBU som eier av Kommandanten:**

Kommandanten har i dag store bygningsmessige og tekniske feil og mangler, og slik den er i dag kan bare en marginal del benyttes til boligformål.

En antikvarisk korrekt istandsetting er vurdert å bli langt dyrere enn nybygg, og dette finnes det ikke økonomi til å gjennomføre. NMBU har en rekke bevaringsverdige bygninger, og må prioritere strengt. Bygningens form og funksjon er slik at en ombygging i hht dagens krav vil forutsette en full innvendig ombygging, og dette vil også være i konflikt med ønske om at innvendig interiør bevares.

SiÅs har også vurdert bruk av bygningen, men har konkludert med at fremtidig bruk til hybel-/boligformål ikke lar seg gjøre innenfor forsvarlige budsjettammer. Bygningen har i dag en planløsning og utforming som ikke er forenlig med dagens krav til boligstandard og til tilgjengelighet.

NMBU har vedlikeholdsansvar for bygningen, og mener at bygningen i dag er sikret slik at det ikke er fare for ytterligere skade og forfall i hht det som er hjemlet i Plan- og bygningsloven.

En rehabilitering eller større istandsetting har ingen mening før fremtidig bruk av bygningen er avklart, og derfor vil Kommandanten inntil videre i prinsippet være fraflyttet og avstengt.

### **Følgende dispensasjon omsøkes i tiltaket:**

#### **§2. Spesialområder (S) (pbl. § 25.6 ledd):**

Reguleringsbestemmelsene 2. A andre punkt; *Eksisterende bygninger som inngår i planen er bevaringsverdig,*

Bygningen ønskes revet og det søkes dispensasjon fra bevaringsformålet jf. PBL § 19-1 og 19-2.

#### **Oppsummering av særlige grunner for dispensasjon (§ 19-2):**

- Kommandanten er i prinsippet ubeboelig og kondemnabel.
- Rehabilitering vil være langt dyrere enn nybygg, og bygningsutformingen gir store bindinger.
- NMBU må prioritere hardt mht hvilke bygninger som skal istandsettes og bevares, og i denne sammenheng når ikke Kommandanten opp.
- En ombygging til boligformål etter dagens forskrifter med krav om tilgjengelighet m.m. vil endre innvendig planløsning slik at det i beste fall kun er de ytre fasader som bevares.
- Det historiske området rundt Kommandanten er helt endret og bygningen har mistet sin sammenheng og tilknytning i forhold til det historiske kulturlandskap, bygningsmiljø og veiføringer.
- Eiendommen er sentral, og ved nybygg kan denne sentrale tomten utnyttes langt bedre enn i dag.

Hensynene bak bestemmelsen «bevaring» som det søkes dispensasjon fra vil bli tilsidesatt, men vi vil hevde at etter etablering av barnehaven forsvant den siste rest av begrunnelse for bevaring av Kommandanten.

Kommandanten har mistet sin historiske forankring, og i beste fall er det kun den ytre fasadeutforming som kan bevares om bygningen fortsatt skal brukes og forbli stående.

Etter en samlet vurdering mener vi fordelene ved å gi dispensasjon, og med det også rivetillatelse, er langt større enn ulempene. En videre bevaring av bygningen på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gir i dag liten eller ingen mening. Vi mener begrunnelsen for bevaring er bortfalt.

Vi håper våre kommentarer til dispensasjonssøknaden er fyllestgjørende, og ber om tilbakemelding om noe er uklart eller ønskes ytterligere belyst.

Vennlig hilsen



Lars Olav Moen

Sivilarkitekt

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL