

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS

Vår saksbehandler
Nina Espeseth Grønbrekk

Vår dato
26.06.2017

Vår referanse (oppgis ved svar)
2017/7024-4/101019/2017 EMNE L42

Telefon
22055577

Deres dato
05.05.2017

Deres referanse
17/00936-9

Ås kommune - gbnr 42/1 - Utveien 6 A - Kommandanten - søknad om riving - uttalelse kulturminner

Vi viser til brev med anmodning om uttalelse mottatt 8. mai 2017, vedrørende søknad om riving av bygningen i Utveien 6A, kalt «Kommandanten». Videre viser vi til e-post 22. mai med bekreftelse på utsatt frist for uttalelse til 30. juni 2017. Den 7. juni deltok Nina Espeseth Grønbrekk fra Akershus fylkeskommune på befaring, sammen med Inger Torild Hågensen fra Ås kommune, Lars Olav Moen fra Dyrø & Moen Arkitekter (ansvarlig søker) og Johannes Røinås fra NMBU (eier/tiltakshaver).

Bygningen omfattes av reguleringsplan for Kommandanten, først vedtatt 19.09.1998. Her er den regulert til boligformål og bevaring. I rapporten *Kulturlandskap i Follo* (Akershus fylkeskommune og Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold 2004-2008) ligger bygningen innenfor område 39 Universitet for miljø- og biovitenskap, vurdert som et landskap av regional og/eller nasjonal verdi.

Søknaden gjelder riving av Kommandanten, og omfatter også søknad om dispensasjon fra bevaringsformålet.

Bygningen Kommandanten

Kommandanten er en toetasjes bygning, omkring 35 meter lang, beliggende øst for den fredete parken ved NMBU. Den har valmtak, og er kledd med stående panel. Første etasje, som trolig er laftet, inneholder leiligheter, mens andre etasje har en korridor i midten med innganger til små rom på hver side. I andre etasje er det ett bad og ett kjøkken. To andre rom har rester etter kjøkkeninnredning. I hver ende av bygningen er det trappeopp ganger, med doble glassdører inn til korridoren. Loftet inneholder boder, men er ellers uinnredet.

Kommandanten blir i ulike kilder omtalt som arbeiderbolig, røkterbolig og håndverkerbolig. Vi har ulike opplysninger om når første etasje ble oppført. I redegjørelsen fra søker er 1889 oppgitt som byggeår, mens andre kilder oppgir at første etasje ble bygd i 1860- eller 1870-årene. Ifølge Egil Vestjordet i *Follominne* 1984 ble hovedbygningen på prestegården brukt som arbeiderbolig fram til den brant i 1867. Kommandanten skal ha blitt oppført for forsikringssummen. I en oversikt over bygningene tilknyttet tidligere Norsk Landbrukshøgskole kan vi lese at det skal ha blitt brukt eldre materialer i byggingen av huset, enten fra den nedbrente prestegården eller den revne sorenskrivergården Vollebekk (revet 1861). I 1912 – 1914 ble andre etasje påbygd, og bygningen fikk det preget den har i dag. I 1970-årene skal utvendig panel, dører og vinduer ha blitt skiftet ut,

samtidig som det ble etterisolert. Rominndeling og overflater i første etasje ble også trolig endret i samme tidsrom, mens andre etasje i stor grad framstår slik det trolig så ut i 1914.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som fagmyndighet for kulturminnevern.

Vurdering av arkitektonisk verdi

Søker hevder i sin redegjørelse at Kommandanten har «mistet sin sentrale plassering og historiske forankring i landskap og bygningsmiljø». Begrunnelsen er blant annet at det rundt år 2000 ble oppført flere to- og treetasjes bygninger på sidene og i bakkant, og at den nye barnehagen som kom på vestsiden av Kommandanten i 2015 brøt historiske sammenhenger i bygningsmiljø og landskap. Fylkeskommunen ser at plasseringen av barnehagen kunne vært løst bedre, blant annet med tanke på det gamle veifaret som gikk over området og den tidligere hjulmakerboligen med verksted som ligger på barnehagetomta. Vi er derimot ikke enige i at Kommandantens kulturhistoriske verdi er blitt vesentlig svekket på grunn av endringene som har skjedd i omgivelsene. Kommandanten har fortsatt en framtrødende rolle i omgivelsene, selv om det har blitt bygget nye bygninger rundt. Rommet mot veien er ivaretatt som en åpen grønn plass, slik at bygningens monumentale uttrykk og plassering er videreført, slik vi ser det. I et miljø der det er skjedd endringer kan det i tillegg være ekstra viktig å ta vare på noe av det som faktisk er bevart, for å gi området historisk forankring, variasjon og særpreget. Dette kan være særlig viktig på et sted hvor det er forventet sterk vekst og transformasjon, slik som i og omkring Ås sentrum.

Vurdering av kulturhistorisk verdi

Landbrukshøgskolen ble etablert i 1859. Dersom Kommandanten ble bygd av materialer fra prestegården eller sorenskrivergården i 1860- eller 1870-årene, representerer den en tidlig fase i landbrukshøgskolens historie. Få bygninger er bevart på området fra de første tiårene.

I tillegg har bygningen betydning som en viktig del av landbrukshøgskolens historie. Her har arbeidere ved høgskolen hatt sine boliger, noe som har vært en sentral del av virksomheten. Sammen med bygninger som hjulmakerboligen og verkstedet i Utveien 4 inngår Kommandanten i et mangfold av funksjoner og aktiviteter som gjennom historien har vært knyttet til landbrukshøgskolen. Miljøet skiller seg ut fra de fredete bygningene på NMBU ved at de har et enklere og mer «folkelig» preg, uten å være mindre betydningsfulle av den grunn. NMBU – og Ås kommune – har et ansvar for å forvalte alle deler av historien, knyttet både til professorer, stallmestere, gartnere og røktere – for å nevne noen av aktørene som har virket ved den tidligere landbrukshøgskolen.

Vurdering av opplevelsesverdi og tilstand

I dag er Kommandanten preget av manglende vedlikehold. Etter at blant annet panel, vinduer og inngangsdører ble skiftet ut på 1970-tallet har det vært gjort lite med bygningen, og den framstår i dag nedslitt. Samtidig framstår spesielt andre etasje som svært autentisk med tanke på ombyggingen som skjedde tidlig på 1900-tallet. Både detaljer og rominndeling er i stor grad bevart. Den lange korridoren med doble dører i hver ende og rom på begge sider gir et tydelig inntrykk av boforholdene for noen av dem som arbeidet ved landbrukshøgskolen gjennom 1900-tallet.

Vurdering av søknad om riving

NMBU er en sentral institusjon i regionen, både historisk og i dag. Kommandanten er regulert til spesialområde bevaring, med bestemmelser som blant annet sier: «Eksisterende bygninger som inngår i planen som bevaringsverdige, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.» Om interiøret sier bestemmelsene: «Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør

bevares.» Fylkeskommunen kan ikke se noen grunn til å vurdere bygningen som mindre bevaringsverdig i dag enn da reguleringsplanen ble utarbeidet.

Søker peker på at bygningen ikke er tilpasset universell utforming eller andre forskriftskrav. Bakgrunnen for at NMBU ønsker å rive bygningen er, slik de redegjør for i søknaden, at «en istandsetting ville måtte omfatte komplett ‘nedstripping’ av alle overflater og kledninger ut- og innvendig», og derfor bli langt dyrere enn riving og nybygg. Ifølge søkers redegjørelse er det nødvendig med helt ny oppbygging av konstruksjoner i gulv, tak og vegger, av hensyn til brann, lyd, varme og fuktisolering. Ny planløsning og nye dører og vinduer listes opp som nødvendige tiltak for å få bygningen beboelig. Fylkeskommunen vil minne om Byggteknisk forskrift (TEK10), kapittel 14 Energi, § 14-1, femte ledd: «Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.» Det skal altså gis dispensasjon for energikrav dersom de ikke er forenlig med kulturminneverdiene, blant annet i tilfeller der bygningen er regulert til bevaring. Det blir dessuten ikke stilt de samme kravene til eksisterende bygninger som til nybygg. Vi kan derfor ikke se at det vil være nødvendig med så omfattende inngrep som søker beskriver.

Fylkeskommunens anbefalinger

Etter fylkeskommunens vurdering er bygningen slitt, men det er ikke påvist kritiske skader som gjør at den ikke kan settes i stand. Det vil være mulig å sette i stand bygningen slik at den kan brukes i fremtiden, og samtidig beholde mye av de eldre bygningsdelene. Vi vil sterkt anbefale en istandsetting, og vil peke på at bygningen har stort potensiale for en tilbakeføring til tidligere uttrykk. De utvendige endringene som ble utført på 1970-tallet kan ha vært gjort med dårlige materialer som i dag er modne for utskifting. Da har NMBU en gylden anledning til å tilbakeføre en av sine bygninger utvendig, i dette tilfellet til året 1914.

Slik vi vurderer det bør det være fullt mulig å legge til rette for bedre (og flere) bad og kjøkken i andre etasje uten å endre planløsningen fullstendig, og uten å skifte ut alle overflater og detaljer. Både romløsning og bygningsdetaljer som dører, listverk og panel gjør interiøret her svært unikt. Spesielt gjelder det korridoren, da mange rom er svært like og det derfor ikke er nødvendig å beholde alle rommene som de er. Vi oppfordrer sterkt til at så mye som mulig av det gamle interiøret i andre etasje bevares, slik også reguleringsbestemmelsene legger opp til.

På befaringen så vi kun deler av første etasje. Slik vi forstår det, stammer det meste av rominndeling og overflater her fra 1970-tallet, og det bør derfor være gode muligheter for å tilpasse etasjen til nye behov. I forbindelse med en eventuell utskifting av utvendig kledning vil en kunne finne ut hvor mye av bygningen som er laftet, og det vil være mulig å finne ut hvilken tilstand den laftede kjernen er i.

Konklusjon

Fylkeskommunen fraråder at Ås kommune gir tillatelse til riving av Kommandanten. Vi vurderer bygningen som en viktig del av universitetsområdet på Ås, og i tillegg representerer den sentrale deler av landbrukshøgskolens historie. Vi mener derfor at den har kulturhistorisk verdi ut over det lokale. Vi anbefaler sterkt at bygningen settes i stand og til dels tilbakeføres til uttrykket den fikk tidlig på 1900-tallet.

Fylkeskommunen bidrar gjerne som veileder og dialogpartner underveis i arbeidet, dersom NMBU velger en løsning som innebærer istandsetting og delvis tilbakeføring. I tillegg vil vi sterkt oppfordre til at søker kontakter Akershus bygningsvernssenter, som kan komme med gode råd om istandsetting og gode tekniske løsninger: <http://mia.no/akershusbygningsvernssenter/befaringer>

Vi ber om å få oversendt vedtaket i saken. Dersom kommunen fatter vedtak som er i strid med fylkeskommunens anbefalinger, vil vi vurdere å legge saken fram for politisk behandling med forslag om klage.

Med vennlig hilsen

Christian Hintze Holm
ass. fylkesdirektør, seksjon for
kulturminnevern

Nina Espeseth Grønbrekk
rådgiver, nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.