



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 17/00936-17	<b>Saksbehandler</b> Inger Torild Hågensen	<b>Dato</b> 30.10.2017
-------------------	--------------------------------	---	---------------------------

### **Gnr 42 bnr 1 - Utveien 6 A - Riving av Kommandanten - Søknad om dispensasjon og rammetillatelse - Avslag**

Det vises til søknad mottatt 04.05.2017.

Tiltakets adresse:	Utveien 6 A
Gnr./bnr./fnr.:	42/1/269
Ansvarlig søker:	Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL, Hovfaret 4, 0275 OSLO
Tiltakshaver:	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), Postboks 5003, 1432 ÅS

#### **VEDTAK**

- **Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår bygningsmyndigheten søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for «Kommandanten», R-182: bestemmelse nr. 2.A. andre kulepunkt vedrørende riving av «Kommandanten». Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.**
- **Med hjemmel i reguleringsplan R-182 punkt nr. 2. A avslår bygningsmyndigheten søknad om rammetillatelse for riving av «Kommandanten». Vurdering fremkommer av saksutredningen.**

#### Delegasjon:

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

#### 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

**Postadresse**  
Postboks 195  
1431 Ås  
[post@as.kommune.no](mailto:post@as.kommune.no)

**Besøksadresse**  
Skoleveien 1  
1430 ÅS  
[www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no)

**Telefon** 64 96 20 00

**Org.nr.** 964 948 798  
**Bankgiro** 1654.07.99605

klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

## SAKSOPPLYSNINGER

Denne saken gjelder søknad om riving av «Kommandanten», samt søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans reguleringsbestemmelse punkt 2. A andre kulepunkt: «*Eksisterende bygninger som inngår i planen er bevaringsverdig*».

Ansvarlig søker oppsummerer særlige grunner for dispensasjon slik:

- 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.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for «Kommandanten – NLH», R-182, vedtatt i kommunestyret 22.9.1999 og er avsatt til formål bevaring.

Det ble foretatt en befaring på eiendommen den 7.7.2017, hvor ansvarlig søker, tiltakshaver, representant for Akershus fylkeskommune og saksbehandler var til stede. Bygningen ble gjennomgått fra 1. etasje til og med loft.

Det foreligger uttalelse fra Akershus fylkeskommune som har følgende 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/akershusbyggningsvernssenter/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.»*

Naboer/gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden/ tiltaket i medhold av pbl. §19-1 jf. 21-3 andre ledd, og det er ikke innkommet merknader.

## 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 for følgende forhold:  
Reguleringsbestemmelsene 2. A andre punkt; *Eksisterende bygninger som inngår i planen er bevaringsverdig,*  
Bygningen ønskes revet og det søkes dispensasjon fra bevaringsformålet.

Det er ikke innkommet nabomerknader.

Før bygget kan tas i bruk til bolig kreves det en omfattende rehabilitering men kommunen finner ikke at det er dokumentert at den er kondemnabel. Bygget er sikret med tett tak, loftet bærer ikke preg av råte. Søker/tiltakshaver skriver at NMBU har fulgt opp sitt ansvar ved å vedlikeholde bygningen, og ivaretatt den slik at det ikke er fare for ytterligere forfall.

Det vil dermed være mulig å sette bygningen istand til boligformål igjen, jf. uttalelse fra fylkeskommunen om mulig hjelp.

Det er ikke framlagt beregninger som viser at det vil være langt dyrere å rehabilitere bygningen enn å bygge nytt. Det ligger bindinger i utformingen av bygget, men det er ikke til hinder for fortsatt bruk til boligformål. Ved bruk av god arkitektkompetanse, vurderes videre bruk til boligformål mulig.

Økonomiske fordeler og ulemper skal ikke tillegges vekt ved vurdering av dispensasjonssøknad.

At NMBU prioriterer rehabilitering av andre bygg framfor «Kommandanten» tillegges ikke vekt i vurderingen i denne søknaden. Her må man ta for seg gjeldende bestemmelser for denne eiendommen og vurdere søknaden ut i fra disse, samt fra uttalelser fra overordnede myndigheter

Som hovedregel skal tekniske krav oppfylles ved en totalrenovering, men det er mulig å gjøre unntak fra disse bestemmelser dersom kravene i TEK ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier. Da gjelder kravene så langt de passer.

Området rundt «Kommandanten» er endret over tid og bygningen framstår dermed ikke slik den en gang gjorde. Det er bygget studentboliger bak «Kommandanten», tidligere veitrasé er endret og det er bygget barnehage på nabotomten med moderne uttrykk.

Kommunen mener på tross av dette at «Kommandanten» fortsatt har sin plass i det eksisterende bygningsmiljøet og ligger fint til med et åpent areal ned mot Utveien. I et miljø der det er skjedd endringer er det ekstra viktig å ta vare på noe av den eldre bebyggelsen, for å gi området historisk forankring, variasjon og særpreg.

I behandlingen av byggesaken for bygging av studentboligene på eiendommen, jf. rammetillatelse sak nr. D 0246/99 datert 1.1.1999, vurderte søker/tiltakshaver den gang at Kommandanten var en meget markant bygning og det ble vektlagt at det nye prosjektet forholdt seg til denne. Og videre vurderte de at Kommandantens monumentale uttrykk best kom frem ved at de omkringliggende bygningene ikke stengte for Kommandantens frie fasade mot veien.

Kommunen finner det derfor underlig at det nå vises til at denne endringen gjør at området er så forandret at det ikke lenger er av verdi å bevare «Kommandanten».

Tiltakshaver hevder at tomten ved et nybygg kan utnyttes bedre enn i dag.

Bygningsmyndigheten er ikke uenig i dette, men tiltak som krever riving av «Kommandanten» vil komme i konflikt med reguleringsbestemmelsene om bevaring.

«Kommandanten» er det eldste bygget innenfor Ås sentralområde og det foreligger en uttalelse fra fylkeskommunen som sterkt fraråder kommunen å gi tillatelse til riving av «Kommandanten». Bygningsmyndigheten tilslutter seg denne uttalelsen og kommunen bør ikke dispensere fra planer når en direkte berørt regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 19-2. fjerde ledd.

Hensynet bak bestemmelsene for eiendommen er at «Kommandanten» skal bevares. Ved å rive bygget vil hensynet bak bestemmelsen bli vesentlig (helt) tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes ikke å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### **Konklusjon dispensasjon:**

Bygningsmyndighetene har foretatt en helhetsvurdering der søkers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta. Bygningsmyndighetene finner at konsekvensene av en dispensasjon vil føre til at de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta i for stor grad blir skadelidende. Det foreligger ikke en klar overvekt av fordeler. Søknad om dispensasjon avslås.

**Tiltaket:**

Søknad om rammetillatelse for riving av «Kommandanten» er ikke i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Søknaden avslås.

**Konklusjon tiltak:**

Søknad om rammetillatelse for riving av «Kommandanten» avslås med hjemmel i reguleringsplan R-182 punkt nr. 2. A, jf. ovenstående saksutredning.

**Gebyr:**

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 10 972,-** 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. 5.2	Saksbehandling tiltak	Kr. 7 600,-	1	Kr. 7 600,-
6.2	Behandling av dispensasjon	Kr. 8 075,-	1	Kr. 8 075,-
				Kr. 15 675,-
<b>Total sum: (Ved avslag kreves 70 % av fullt gebyr)</b>				<b>Kr. 10 972,-</b>

Med hilsen

Arve Bekkevard  
Enhetsleder Byggesak og geodata

Inger Torild Hågensen  
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottakere:

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL, Hovfaret 4, 0275 OSLO

Kopi:

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), Postboks 5003, 1432 ÅS