

Ås kommune  
Postboks 195  
1431 ÅS

Vår saksbehandler  
Nina Espeseth Grønbrekk

Telefon  
22055577

Vår dato  
18.12.2017

Deres dato  
20.11.2017

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2017/7024-12/198124/2017 EMNE L42

Deres referanse  
17/00936

### **Ås kommune - gbnr 42/1 - Utveien 6 A - riving av Kommandanten - ny uttalelse i forbindelse med klage**

Vi viser til brev datert 20. november, der Ås kommune ber om ny uttalelse i forbindelse med søknad om riving av bygningen Kommandanten på NMBU (Norges miljø- og biovitenskapelige universitet). Kommunen har gitt avslag på søknaden, og mottatt klage fra NMBU. Tiltakshaver har fått utarbeidet en rapport for å vurdere råtesoppskader i konstruksjonen. Ås kommune ønsker en tilbakemelding fra fylkeskommunen på om informasjonen om skader endrer våre vurderinger. I tillegg til rapporten har vi fått oversendt en kommentar til fylkeskommunens uttalelse fra NMBU, datert 20.9.2017, og et dokument med tilleggsinformasjon (uten datering eller avsender).

For beskrivelse av bygningen og dens historie viser vi til vår opprinnelige uttalelse, datert 26.6.2017. Vår vurdering av bevaringsverdi – arkitektonisk og kulturhistorisk verdi samt opplevelsesverdi – blir heller ikke endret på bakgrunn av de nye opplysningene. Et vesentlig poeng i den kulturminnefaglige vurderingen er at NMBU som en viktig regional og nasjonal institusjon, har et spesielt ansvar for å bevare og forvalte kulturminner knyttet til *ulike* sider ved historien. Kommandanten representerer en type arbeiderboliger som ikke er bevart andre steder på campus, og den kan i tillegg være blant de eldste bygningene på universitetsområdet.

#### **Kommandanten som kulturminne på Campus Ås**

NMBU forvalter et høyt antall bevaringsverdige bygninger, mange av dem fredet. De fredete bygningene og parken har status som viktige kulturminner i et nasjonalt perspektiv, og fordi det er statlig eid er det Riksantikvaren som er myndighet for forvaltningen av dem. I landsverneplanen for kunnskapsdepartementet, der bygningene ved NMBU ble bevaringsvurdert, er ikke Kommandanten tatt med. Vi vil påpeke at det regionale og det lokale perspektivet er like viktig som det nasjonale når kulturminner vurderes. At kommandanten ikke er tatt med i oversikten over nasjonalt viktige kulturminner ved NMBU, betyr ikke at bygningen ikke har bevaringsverdi. At den er regulert til bevaring, viser derimot at kommunen har vurdert bygningen som viktig i lokal og/eller regional sammenheng.

Det er også verdt å merke seg at det stilles andre krav til bevaring, materialvalg og utførelse på en fredet bygning enn på en bygning regulert til bevaring gjennom plan- og bygningsloven, slik tilfelle er for Kommandanten. En rehabilitering her vil derfor ikke fullt ut kunne sammenliknes med andre rehabiliteringsprosjekter som NMBU har gjennomført.

## **Vurdering av nye opplysninger om råtesoppskader**

På grunn av manglende ettersyn og fuktsikring over tid har det oppstått til dels alvorlige skader i bjelkelaget over kjelleren. Skadene som er avdekket gjør at en rehabilitering vil bli mer omfattende enn vi antok da vi uttalte oss til rivesøknaden. Samtidig er det ikke uvanlig at det dukker opp skader underveis i en istandsettingsprosess, da ikke alt vil være synlig på overflatene. Alle gulv i første etasje vil måtte åpnes, først for å kartlegge skadeomfanget og videre for å fjerne råtesopp. Det er rimelig å anta at store deler av bjelkelaget må skiftes ut, slik at gulvet må reetableres. Det kan gjøres ved å bygge et nytt tradisjonelt bjelkelag, men det kan også være en mulighet å fylle kjelleren med pukk og støpe en såle, som erstatning for bjelkelaget. En slik løsning kan være noe rimeligere, og vil i tillegg minimere risikoen for framtidige råteskader. Utbedring av sviller i bindingsverkskonstruksjonen er praktisk overkommelig når gulvet er borte og panelet demontert. Drenerende tiltak vil også være nødvendig.

På bakgrunn av erfaringer fra andre istandsettingsprosjekter, stiller vi spørsmålsteget ved påstanden om at istandsetting vil være dyrere enn å rive og bygge nytt. Bevaring og gjenbruk kan bidra til å redusere kostnader.

NMBU ønsker å rive bygningen for å gjøre plass til nye boliger med høyere utnyttelse. Vi minner om et av punktene i bestemmelsene for bevaringsområdet i reguleringsplanen:

Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye bygningen må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter.

Selv om kommunen skulle gi tillatelse til riving, er det altså ingen selvfølge at det vil kunne oppføres bebyggelse med høyere utnyttelse på stedet.

Etter vår vurdering er Kommandanten et såpass viktig kulturminne, også i regional sammenheng, at grunneier bør gjøre en betydelig innsats for å få den bevart og brukt videre. Igjen vil vi anbefale NMBU å ta kontakt med Akershus bygningsvernsenter, som vil kunne komme med gode råd i istandsettingsprosjektet, også når det gjelder krav ved videre bruk og bygningstekniske løsninger.

Fylkeskommunens vurdering av bevaringsverdi endres ikke av de nye opplysningene.

Med vennlig hilsen

Edvard Undall  
rådgiver, nyere tids kulturminner

Nina Espeseth Grønbrekk  
rådgiver, nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.