

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS

Vår saksbehandler
Einar Midtsund

Telefon
22055623

Vår dato
11.05.2018

Deres dato
22.03.2018

Vår referanse (oppgis ved svar)
2017/16622-8/48785/2018 EMNE L12

Deres referanse
17/02591

Ås kommune - Reguleringsplan - Gbnr 42/6 - Åsgård skole - Detaljreguleringsplan - Offentlig ettersyn – Administrativ innsigelse

Det vises til kommunens oversendelse datert 22.03.2018 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen viser til uttalelse til varsel datert 30.10.2017.

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst datert 09.05.2018.

Innsigelse pga manglende samordning med bygging av gang- og sykkelvei langs fv.152

Fylkesrådmannen slutter seg til vurderingene fra Statens vegvesen. Det må innarbeides en reguleringsbestemmelse som sikrer nødvendig samordning av skoleprosjektet og tilgrensende gang- og sykkelveiprojekt langs fv.152.

Fylkesrådmannen fremmer innsigelse til reguleringsplan for Åsgård skole inntil samordningen med gang- og sykkelveiprojektet langs fv.152 er tilstrekkelig ivaretatt i planbestemmelsene.

Nyere tids kulturminner

Herredshuset Åsgård, Åsgård skole, den gamle lærerboligen i Drøbakveien 6, Midtgard som opprinnelig huset gym- og sløydsal samt administrasjonsbygningen i Skoleveien 3, er alle SEFRAK-registrert og regulert til spesialområde med formål bevaring med tilhørende bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. I reguleringsbestemmelsenes § 4 *Spesialområde – bevaring* heter det blant annet: *Eksisterende bygninger som i planen er vist som bevaringsverdige,*

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org. nr - juridisk
Postboks 1200 sentrum 0107 OSLO	Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo	(+47) 22055000	NO 958381492 MVA
E-post	Fakturaadresse	Telefaks	Org. nr - bedrift
post@afk.no	Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo	(+47) 22055055	NO 874587222

tillates ikke revet. Bygningene danner et tun, og området mellom bygningene og rundt dem er, i likhet med bygningene selv, regulert til spesialområde med formål bevaring.

I DIVE-analysen for Ås sentrum (2016) heter det blant annet at: *bygningene rundt Åsgårdstunet som gamle Åsgård og banken, Midtgard og «Det gule huset» samt D6 har både samlet og enkeltvis stor lokal/regional verdi.*

Vurdering

Varslet planområde inneholdt en del av Søråsjordet mot vest, som nå er tatt ut. Planforslaget viderefører ikke bevaringsregulering for Midtgard eller administrasjonsbygget. Ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet ble det ikke nevnt at bevaringsregulert bebyggelse var planlagt revet, eller skulle kunne rives.

Innsigelse til mulig riving av Midtgard og administrasjonsbygget

I 1913 sto Åsgård skole ferdig og det ble samtidig bygget en lærerbolig med uthus (Drøbakveien 6, forkortet D6). Det nye Åsgård kommunelokale sto ferdig i 1914, med banklokaler i søndre del av første etasje. En gymnastikksal ble oppført i 1917. Denne ble også brukt som forsamlingslokale for skolen. Dette bygget som har fått navnet Midtgard, ble tilbygd med en sløydsal i 1953. Østre del av administrasjonsbygget skal ha blitt oppført i 1943, mens resten av bygningen ble oppført på 1950-tallet.

Herredshuset Åsgård og Åsgård skole er et karakteristisk miljø der bygningene ligger på en høyde i Ås sentrum. Arkitektonisk skiller miljøet seg ut fra resten av sentrum, med mursteinsfasader og en utforming inspirert av bygningsmiljøet ved NMBU (tidligere landbrukshøgskolen). Samlet utgjør den bevaringsregulerte bebyggelsen ved Åsgård skole et karakteristisk tun som forteller om skolens og stedets utvikling over tid. Tunkarakteren er et vesentlig trekk ved bebyggelsen, som i sin tur skal ha inspirert utformingen av Ås rådhus. Rådhuset, tegnet av arkitekt Bjart Faye Mohr, fikk sørfløyen oppført i 1967 og den nordre fløyen i 1970.

Den historiske sammenhengen og referansen fra landbrukshøgskolen til Åsgård skole og så til Ås rådhus er et viktig karaktertrekk ved Ås som sted. Sammenhengen utgjør en bevaringsverdig akse som gir stedet identitet. Disse miljøene har høy bevaringsverdi både hver for seg og samlet som struktur i tettstedet Ås. Bebyggelsen ved Åsgård skole som i dag er regulert til bevaring, er et tun som forteller om skolens og stedets utvikling over tid. Bebyggelse oppført etter andre verdenskrig rives mange steder, kanskje fordi byggene ennå er så unge at det er krevende å se verdien av dem. Dersom vi kun bevarer de aller eldste kulturminnene våre vil det på sikt medføre at vi mister kilden til opplevelse av og kunnskap om denne perioden av vår nære historie. Vi mister en viktig tidsdybde i vårt fysiske miljø. Fylkesrådmannen fremmer innsigelse til at bevaringsreguleringen for Midtgard og administrasjonsbygningen ikke opprettholdes. De to bygningene utgjør en vesentlig del av det bevaringsverdige miljøet ved Åsgård skole og inngår i den viktige aksene i Ås sentrum.

Innsigelsen gjelder også at hensynssonen som i gjeldende reguleringsplan er lagt mellom og rundt bygningene, fjernes. Hensynssonen er viktig å videreføre for å vise at dette er et bevaringsverdig miljø, og at det må tas et særlig hensyn til helheten i forbindelse med eventuelle nye tiltak.

Foreslåtte bestemmelser for bevaring i planen

Herredshuset Åsgård, Åsgård skole og D6 foreslås regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø med følgende bestemmelser: *Eksisterende bygninger tillates ikke revet. Ved eksteriørmessige endringer skal fortrinnsvis det opprinnelige stilpreget tilbakeføres.*

De foreslåtte bestemmelsene bør etter vår vurdering være noe mer presise. Bestemmelser for bevaring bør fange opp følgende kjernepunkter som vist ved eksempel: *Eksisterende bygninger*

med bærende konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bevaringsverdige bygningers eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, takteking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Ny skolebebyggelse mot vest

DIVE-analysen som ble gjennomført i 2016 inneholdt en analyse av viktige grøntområder i tillegg til bygningsmiljø. Her heter det blant annet i den oppsummerende verdi- og sårbarhetstabellen (s. 62–63): [...] *Skole-gårdens trær skaper en visuell sammenheng med Rådhusparken. Områdene utgjør samlet en viktig grønn akse som et bindeledd mellom NMBU og Ås sentrum. Områdets grønne og åpne preg tåler lite av ny bebyggelse og større tredimensjonale tiltak. Svært sårbart for fysiske inngrep. Nye tiltak må forholde seg til og hensynta fjernvirkninger og siktlinjer. Det grønne preget og akse skal opprettholdes. Kan utvikles noe, men ikke i høyden.*

Det foreligger ingen konkrete planer for utforming av skolen. Planforslaget er en relativt åpen plan, som sikrer arealer uten å legge strenge føringer. Det legges imidlertid opp til en høyere utnyttelse enn det er åpnet for i gjeldende regulering. Noe av mulighetsrommet er vist gjennom illustrasjoner kalt Alternativ 1, alternativ 2 og alternativ 3. Ny bebyggelse på felt 0_BU anbefales gitt en høyde, plassering og utforming som hensyntar den viktige og grønne akse mellom NMBU, Åsgård skole og rådhuset.

Tettsteder med kvalitet

I *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, vedtatt desember 2015, er det lagt opp til høy arealutnyttelse i prioriterte vekstområder. Planen inneholder i tillegg krav til kvalitet i arealutviklingen (R7), noe som blant annet innebærer at kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas som en del av utviklingen av attraktive tettsteder.

Med stort utbyggingspress i regionens tettsteder og knutepunkt er det spesielt viktig at kulturminner og kulturmiljø forvaltes i et langsiktig perspektiv, og tas i bruk som ressurser og fellesgoder i utviklingen. Kulturmiljøet knyttet til Åsgård skole vil i framtiden bli stadig viktigere å ivareta som en del av steds kvaliteten i stasjons- og universitetsbyen Ås. Mange vil bevege seg i den grønne akse mellom rådhuset, Åsgård skole og NMBU.

Fylkesrådmannen viser til regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, handlingsprogram 2013-2018, der et av temaene er *Tettsteder med kvalitet*. Her løftes utfordringene knyttet til sentrumsutvikling frem, der stedenes etablerte kvaliteter ivaretas og videreutvikles:

Dette innebærer blant annet at historiske strukturer integreres og at bevaringsverdige bygningsmiljøer og enkeltbygninger tas aktivt i bruk. Ved å bygge på stedenes identitet kan de utvikle seg som særpregede, spennende og individuelle steder. Dette vil inspirere næringsliv og utbyggere, innbyggere og besøkende.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man under arbeid i området skulle

støte på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på fem meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, andre ledd.

Konklusjon

- Fylkesrådmannen fremmer en administrativ innsigelse til reguleringsplan for Åsgård skole inntil samordningen med gang- og sykkelveiprojektet langs fv.152 er tilstrekkelig ivaretatt i planbestemmelsene.
- Fylkesrådmannen fremmer en administrativ innsigelse til at bevaringsreguleringen for Midtgard og administrasjonsbygningen, som i dag er regulert til spesialområde med formål bevaring, ikke opprettholdes. Innsigelsen gjelder også det forhold at dagens hensynssone lagt over helheten av det bevaringsverdige bygningsmiljøet fjernes.

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund
seniorrådgiver plan og miljø

Anne Traaholt
seniorrådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Statens vegvesen Region øst, Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner: anne.traaholt@afk.no, 22 05 56 07

Nyere tids kulturminner: herdis.johanne.sletmo@afk.no, 22 05 50 48

Plan- og miljøfaglige vurderinger: einar.midtsund@afk.no, 22 05 56 23