



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø		
Kommunestyret		

### 88/2 - Kvithammer vestre - Riving eller bevaring av bygg

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Kommunestyret slutter seg til vurderingen og ber om at tunet på Kvithammer Vestre blir vurdert nærmere ved utarbeidelsen av kulturminneplan for Stjørdal kommune.

#### Vedlegg:

Vedlegg:

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune datert 17.06.20

88/2 - Vinnavegen 42, 44, 46, 7512 Stjørdal – Kvithammar forsøksgård - avslag for riving av to bygninger. Tillatelse til riving av 10 bygninger

Bioforsk-FOKUS-2010-05-04-Del1 Landsverneplan

Landbrukstakst, Kvithamar

Kvithammer forsøkstasjon - historielagene årbok 21

kartutsnitt del av Kvithammer Vestre

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

#### Sammendrag:

I forbindelse med dispensasjonssøknad for å ta i bruk Kvithammer Vestre til riggområde for bygging av E6 Kvithammer – Åsen er det i høringsuttalelse fra Fylkeskommunen gjort oppmerksom på at kommunen selv må avgjøre om bygninger som foreslås revet kan ha lokal verneverdi. Denne saken belyser bevaringsspørsmålet for å avklare om bygningen kan rives nå, eller om de skal inngå i en prosess med sikte på bevaring etter plan og bygningsloven.

## Saksopplysninger

Stjørdal kommune og Nye veger har hatt, og har dialog om en avtale som medfører at det etableres et riggområde på Kvithammer Vestre for byggeperioden for E6 Kvithammer – Åsen. Avtalen er på tidspunkt da denne saken er skrevet ikke ferdig utarbeidet/signert. Den vedlegges ikke saken. Det er imidlertid søkt om rivetillatelse for bygningsmasse på Kvithammer Vestre i tråd med avtaleutkast. Drivhus, tilhørende driftsbygg inkludert det gamle gårdstunet på Kvithammer Vestre med låve og gårdsbestyrerbolig er omsøkt for riving. Det ble 02.07.20 gitt rivetillatelse for 10 bygninger. For 2 av bygningene ble det gitt avslag for å kunne ta nærmere stilling til om disse byggene bør bevares for ettertiden. (Se vedlagte kart med angivelse av bygninger som det ikke er gitt rivetillatelse på.

Rivetillatelsen som er gitt omhandler i hovedsak drivhus med tilhørende bygninger for drift av disse. Drivhusene med tilhørende lager og tekniske bygg har ikke funksjonalitet hverken for forskningsøyemed eller i kommersiell virksomhet, og at de er i svært dårlig forfatning. (Beskrevet i landbrukstakst)

Kvithammer Vestre ble etablert som egen gård i 1912. Staten kjøpte eiendommen i 1923 med sikte på å etablere en forsøksstasjon. Starten og historien bak forsøksstasjonen kan leses i vedlegg:

Kvithammer forsøksstasjon - historielagene årbok 21 og Bioforsk-FOKUS-2010-05-04-De11 Landsverneplan.

Kvithammer Vestre er vurdert for vern gjennom prosessen med utarbeidelse av landsverneplan for Bioforsk. Kvithammer er summarisk beskrevet i rapporten. I rapporten henvises det til brev fra Nord-Trøndelag fylkeskommune datert 8.11.2006 konkluderer fylkeskommunen som følger, *«at bygningene som enkeltobjekter ikke blir vurdert den største verneinteresse. Imidlertid er det gamle gårdstunet i sin helhet interessant. Vi mener dette imidlertid ikke er grunnlag nok for å kreve vern av hverken bygningene eller av området.»*

I møte med Riksantikvaren 20. mars 2007 ble Kvithammer ikke vurdert som verneverdig (ref Fylkeskommunen). Kvithammer ble da heller ikke foreslått vernet i landsverneplanen for bioforsk.

**Gårdsbestyrerboligen** er i landbrukstakst oppgitt med byggeår 1923. I henhold til andre kilder er dette feil. Bygget er oppført i 1871 på Forbord i Skatval, og senere flyttet til Kvithammer og senest i 1912 flyttet til Kvithammer Vestre da denne gården ble etablert. Gårdsbestyrerboligen er i landbrukstakst beskrevet med etterslep på vedlikehold og det må påregnes betydelige kostnader for å kunne utbedre skader/avvik. Bygget anses som rivingsobjekt i denne taksten. Gårdsbestyrerboligen er den eldste bygningen på Kvithammer Vestre. Det er gitt ulike og upresise opplysninger om dette undervegs i saken.

**Driftsbygningen** er beskrevet med byggeår 1942. I landbrukstaksten er det gitt en viss teknisk verdi. Bygget anses å ha liten driftsrelevans. Bygget fremstår med høy aldringsmessig slitasje og vurderes ikke å ha potensiale for utleieinntekt uten å måtte påregne betydelige oppgraderingskostnader.

Et verneverdig eller bevaringsverdig kulturminne er et kulturminne som har gjennomgått en kulturminnefaglig vurdering og er identifisert som verneverdig. Betegnelsene verneverdig og bevaringsverdig betyr det samme og brukes om hverandre. De mest verneverdige kulturminnene er av nasjonal verdi. Det er først og fremst disse som fredes etter kulturminneloven.

Kulturminner kan også ha regional eller lokal verdi. Normalt vil det være kommunene som sikrer vern av slike kulturminner ved hjelp av plan- og bygningsloven. En annen måte å markere at et kulturminne er verneverdig på, er listeføring. Eksempler på slike lister er Byantikvaren i Oslos Gule liste, Riksantikvarens fartøyliste og listen over bevaringsverdige norske kirker. De fleste verneverdige eller bevaringsverdige kulturminner er ikke formelt vernet etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven. Mange blir likevel tatt vare på fordi de oppfattes som verdifulle av eiere og brukere.

Begrepet ”bevaringsverdig” er ikke gitt noen definisjon i lovverket. En viss veiledning om hvorfor verdier burde bevares og hvilke de er, finnes i kulturminneloven, selv om den ikke bruker begrepet bevaringsverdig. Selv om kulturminnelovens verne- og saksbehandlingsbestemmelser bare gjelder fredede kulturminner, sier lovens formålsbestemmelse noe om hva det er ved kulturminnene som er verdt å ta vare på. Bevaringsverdige bygningers verdi som kilde for kunnskap og opplevelse bedømmes etter disse kriteriene:

Representativitet er knyttet til målsettingen om å sikre et representativt utvalg av bygninger på landsbasis. Hvis det er få eksemplarer tilbake av det som tidligere har vært svært vanlig, er det særlig viktig å bevare disse. Også sjeldenhet - unike bygninger – kan være et selvstendig kriterium.

Autentisitet peker på det opprinnelige og ekte, knyttet til en bestemt tid, bruk eller lignende. Uttrykket brukes også ofte om bygninger som er lite endret.

Arkitektonisk verdi omfatter både kunstnerisk, kulturhistorisk og funksjonell/bygningsteknisk kvalitet. Estetiske verdier inngår her. Vurderingen vil bygge på skjønsmessige kriterier som må være faglig begrunnet. Også bygningens utforming sett i lys av datidens kunnskap og tilgang på materialer, kan tillegges vekt.

Identitetsverdi - eller symbolverdi sier noe om hvilken verdi bygningen har som identitetsskapende element i miljøet, som kunnskapskilde eller som objekt for opplevelse. Bygninger knyttet til viktige hendelser eller personer vil gjerne bli tillagt identitets- eller symbolverdi.

Sammenheng med kultur- eller naturmiljø. Bygninger som ligger i et kultur- eller naturmiljø kan ha verdi som del av miljøet selv om det isolert sett ikke er av bevaringsverdi.

Bygningens alder er i denne sammenheng ikke et selvstendig kriterium for bevaringsverdi, men inngår som en del av vurderingen innenfor de andre kriteriene. Med alderen øker gjerne byggverkets andre verdier som kilde til kunnskap og opplevelse.

Bygningens bruksmuligheter skal ikke tillegges vekt ved vurdering av dens bevaringsverdi, men kan få betydning ved vurderingen av hvorvidt det skal gis pålegg om utbedring, jf § 19-5.

I likhet med hva som gjelder for andre faglige standarder i forskrifter til plan- og bygningsloven, har bygningsmyndigheten ansvar for å ta stilling til og vurdere bygningens bevaringsverdi i den enkelte sak.

I dag har bygningene på Kvithammer ikke bevaringsstatus hverken etter kulturminneloven, etter kommuneplan eller reguleringsplan. Bygningsmassen har stått med lite eller ikke noe vedlikehold i mer enn 2 tiår før kommunen overtok eiendommen.

## Vurdering

Bakgrunnen for å fremme denne saken bygger på Fylkeskommunens uttalelse: «... Imidlertid er det gamle gårdstunet i sin helhet interessant. Vi mener dette imidlertid ikke er grunnlag nok for å kreve vern av hverken bygningene eller av området. .... Dette er imidlertid en vurdering av Kvithamar som nasjonalt og /eller regionalt verneverdig. Vi minner om at Stjørdal kommune selv har et ansvar for å vurdere lokal verneverdi».

Det er med andre ord neppe realistisk å foreslå et vern etter kulturminneloven for disse bygningene. Kommunens mulighet er å kunne regulere bygningene til bevaring med hjemmel i plan og bygningslovens kapittel 12. Fylkeskommunens uttalelse tilsier at det blir et lokalt skjønn hvorvidt bygningene med tun skal bevares.

Det gamle gårdstunet på Kvithammer Vestre inngår i et arealbehov til riggområdet, og kommune har som eier av arealet i dialog med Nye veger regnet med at bygningene kan/skal rives. Kommunedirektøren ser det som hensiktsmessig å tilby riggområde til bygging av E6 Kvithammer – Åsen på Kvithammer Vestre. Det gir en mulighet til opprydding i bygningsmasse som er til forfall og ikke har bevaringsverdi. Ved behandling av rivesøknaden har en kommet til at dette spørsmålet bør avklares av kommunestyret for en eventuelt gir rivetillatelse også for gårdsbestyrerboligen og driftsbygningen.

Kommunen har her tre muligheter

1. vedta at tunet med bygninger ikke skal bevares
2. vedta delvis bevaring med en av bygningene med et visst areal og vegetasjon rundt
3. vedta at Stjørdal kommune vurderer tunet med bygninger for bevaring.

Alternativ 1 vil ha som konsekvens at man fjerner eldste bygning på Kvithammer Vestre. Det vil lette kommunens forpliktelser til et betydelig vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Man avskjæres fra en mulig fremtidig bruk av bygningene. Den fremtidige bruken finnes det ikke konkrete planer for, og det vil være krevende å få til aktivitet som både har fordeler av å ligge på Kvithammer og at bygningene kan være i funksjonell bruk.

Alternativ 2 vil være en moderat bevaring, som hvis man river driftsbygningen og lar hovedhuset stå i det minste kan medføre en utleie til boligformål så fremt at kommunen er villig til å sette i stand bygget til formålet.

Alternativ 3 medfører at bevaringsspørsmålet tas opp til en grundigere behandling i reguleringsprosess, med sikte på et formelt vedtak etter plan og bygningslovens kapittel 12. Byggene blir ikke revet, og det må påregnes betydelige kostnader for å sette i stand bygningene til en funksjonell bruk. Med dette alternativet legges vekt på at gårdstunet forteller en historie som er verdt å ta vare på. For boligen sin del vil dette være boligformål. For driftsbygningen kan dette være lager i en periode. På lenger sikt kan det jo være at utviklingen i området gjør at et bevart tun med bygninger kan ha en opplevelsesfunksjon og en mulig funksjon i en næringsmessig bruk av området.

Kommunedirektøren legger til grunn at når bygningene i seg selv ikke er vurdert til å ha regional eller nasjonal bevaringsverdi står man igjen med om tunet med bygninger skal gi grunnlag for en lokal bevaringsverdi. Og om det skal føre til at det gis bevaringsstatus i reguleringsplan. Ut fra dette bør en ikke vurdere alternativ 2 nærmere.

Det er så langt ikke gjort en grundig vurdering ut fra kriteriene som bør ligge til grunn for bevaring av tunet. Så langt er kriteriene for bevaring vurder slik:

Tunet på Kvithammer er neppe et bevaringsobjekt ut fra representativitet Denne type tun er ikke uvanlig i Trøndelag og Stjørdal, og man har mange eksempler som er i aktiv bruk. Firkanttunet har en hensynsone i kommuneplanens arealdel i Hegra. Sjeldenhet kan muligens knyttes til driftsbygningen. Og det er driftsbygninger som man i fremtiden vil ha problemer med bevaringen av, da funksjonell bruk er en utfordring.

Autentisitetkriteriet kan underbygges med historien til Kvithammer Vestre som forsøksstasjon. Det er godt dokumentert historie i skriftlige kilder, både om etableringen og om bruken av området. Låna er en del endret i forhold til opprinnelig uttrykk. Driftsbygningen fremstår mer original og har en historie før og under krigen som kan være interessant.

Arkitektonisk verdi er vurdert i forhold til regional og nasjonale kriterier til ikke å få høy verdi. I lokal sammenheng er det mer tunets historie som slår inn for vurdering.

Tunet slik det ligger forteller en historie om Kvithammer forsøksstasjon og kan dermed ha en betydning innenfor begrepet identitetsverdi –

Sammenheng med kultur- eller naturmiljø kan være tunets plassering i landskapet med landbruksforskning gjennom flere tiår. Bygningene ligger godt synlig fra trafikkert veg og ligger slik godt til rette for formidling av historie. Da er tunet og omlandet interessant.

Kulturetatens vurdering er som følger:

For å bevare et område eller bygning må de ha en betydning for forståelsen av vår felles fortid og vise samfunnets lokalhistoriske utvikling.

Det er derfor riktig å fremme saken med et rimelig omfang av kommunalt vern slik at dette kan bli tatt hensyn til i framtidig regulering av området. Da selvfølgelig med hensyn til graden av bygningers tilstand og kommunal forpliktelse til istandsetting og vedlikehold av de vernede objekter.

Det må også legges vekt på at inntil en har fått iverksatt en grundig vurdering av området i forbindelse med en kommende kulturminneplan vil en omfattende rivning av bygninger og gårdstun være irreversibelt.

Ut fra en samlet vurdering kommer kommundirektøren til at en ikke trenger å ta stilling til formelt bevaringsvedtak nå. Tilrådingen er at man lar være å rive bygningene nå og overlater til grundigere prosess å avklare om byggene skal få formell bevaringsverdi. Kommunestyret bør da samtidig ta høyde for at bevaring fører til at kommunen må være forberedt på å bruke midler til betydelig istandsetting, og klargjøring for bruk av bygningene, Det medfører også at Nye vegger tilbys annet areal på Kvithammer Vestre til del av riggområdet.