



NORDBOHUS BYGGSERVICE AS  
Russervegen 5  
7652 VERDAL

*Deres ref:*  
*Sakstype: Delegert byggesak*

*Vår ref: ODNJOH 2020/4539*  
*Eiendom: 13/72/0/0*

*Dato: 29.12.2020*  
*Saksnr: 892/20*

## **Godkjent - Søknad om riving av enebolig og fjøs - 5037/13/72 Alstadhaugvegen 83 - Nordbohus Utvikling AS**

Vi viser til søknad om tiltak med ansvarsrett, mottatt her den 22.09.2020.

### **Tiltaket:**

Det søkes om riving av bebyggelse på eiendommen 5037/13/72, Alstadhaugvegen 83 i Levanger kommune. Aktuelle bygg som søkes revet er eldre bolig og fjøs. Avfallet må håndteres i henhold til gjeldende regler. Tiltaket er vist gjennom vedlagt situasjonskart i byggesøknaden.

Det foreligger vedlagt avfallsplan for tiltaket.

### **Planstatus:**

Eiendommen omfattes av *kommunedelplanen «Levanger sentrum»*, plan-id: L2013007. Formålet er i planen satt til boligformål. Kommunen vurderer omsøkte tiltak til å være i samsvar med plan.

### **Nabovarsling:**

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

### **SEFRAK:**

Den eldre boligen som søkes revet er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et register hvor bygninger oppført før år 1900 er registrerte. For slike bygg sende saken over fylkeskommunen, som kulturminneansvarlig, for uttalelse. Denne saken er oversendt Trøndelag fylkeskommune, som har kommet med følgende uttalelse;

*«Søknaden gjelder riving av våningshus og driftsbygning på gnr 13 bnr 72, Lillemarktunet, i Alstadhaugvegen 83. Våningshuset er registrert i Sefrak, med oppgitt byggeår 1870.*

*I følge Sefrak, var bygningen opprinnelig oppført i 1 ½ etg av laftet tømmer, i 1936 ble den påbygd full 2. etasje. Om det ble gjort andre endringer i 1936 er ikke oppgitt. Videre står det at bygningen ble utbedret og noe endret etter et eierskifte i 1978, blant annet ble alle vinduer skiftet.*

*Tunet som nå ønskes revet er utformet som et tradisjonelt trøndertun, og ligger flott*

*plassert med utsikt over Eidsbotn. Eiendommen ligger omkranset av LNFR-område og et større område som i reguleringsplan for Staupsmarka er regulert som Naturvernområde på land. Det er lite tilhørende jord til gården da eiendommen tidligere er fradelt og lagt inn som eksisterende boligområde i revidert kommunedelplan fra 2019.*

*I juli 2019, ble det sendt ut varsel om oppstart av reguleringsplan for eiendommen, Reguleringsplan for Lillemarktunet. I Fylkeskommunens uttalelse til oppstartsvarselet datert 14.8.2019, var vi svært kritisk til at det legges opp til 10 nye boenheter i 2-3 etasjer i dette området, og varslet om en mulig innsigelse om det i det videre arbeidet ikke ble lagt vekt på hensynet til friluftsområdet, naturverdiene og fjernvirkningen av tiltaket i forhold til kulturlandskapet. Det er ikke oppgitt hvor langt man er kommet i denne planprosessen.*

*Gårdens alder, historie og beliggenhet gir den omsøkte bebyggelsen høy lokal verneverdi. Arealendringer og endret bruk er noen av de viktigste påvirkningsfaktorene for kulturminner og kulturmiljøer i Norge. Som planmyndighet har kommunen en sentral og viktig rolle i forvaltningen av kulturarven, og et selvstendig ansvar for at lokalt viktige kulturminner blir tatt vare på.*

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 31-5 b), kan kommunen avslå søknad om riving jf. §20-1 første ledd bokstav e), inntil det foreligger reguleringsplan som ikke kan gjennomføres uten at byggverket blir revet.*

*Med bakgrunn i det overnevnte, fraråder vi på det sterkeste at kommunen gir tillatelse til riving i denne saken før det foreligger en vedtatt reguleringsplan for eiendommen. Om kommunen likevel velger å gi tillatelse til riving vil fylkeskommunen vurdere å klage på vedtaket.»*

**Vi ber om å bli orientert om kommunens avgjørelse og videre vurderinger i denne saken.**

*Byantikvar i Levanger kommune, Tove Nordgaard, har også kommet med en uttalelse og skriver følgende:*

*«Viser til oversendelse 16.03.2020 i forbindelse med Reguleringsplan for Lillemarktunet fremmet av Nordbohus Byggservice AS, samt søknad om rivning 27.10.2020.*

*Byantikvarens holdning til saken er uendret. Byantikvaren er kommunens faglige rådgiver innen kulturminnevern og skal synliggjøre de kulturhistoriske verdiene og være høringspart i plan- og byggesaker hvor disse verdiene berøres. Kommunen har etter Plan og bygningsloven ansvar for å fremme en bærekraftig utvikling, og det er et nasjonalt mål å redusere tapet av viktige kulturminner.*

### **Generelt**

*Hensikten med søknaden «Lillemarktunet» er å rive eksisterende bebyggelse. I kommunedelplan for Levanger sentrum 2018-2030 er planområdet regulert til eksisterende boligbebyggelse. Det foreligger ikke noe formelt vern av eksisterende bygningsmasse. Det forelagte materialet gir ikke godt nok grunnlag til å vurdere for hvordan rivningsforslaget påvirker omgivelsene og kulturlandskapet da det ikke framkommer hva*

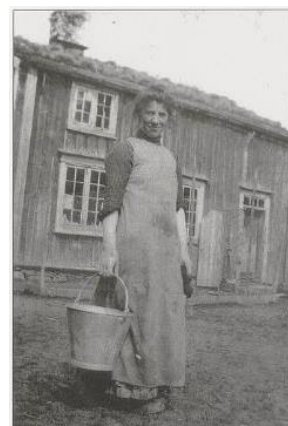
som kommer der i stedet. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at eksisterende bygninger er i dårlig teknisk tilstand. Det bør utarbeides en tilstandsvurdering av en tradisjonshåndverker som gir et grunnlag for å si noe om bebyggelsens bruksverdi.

### Historikk

Ifølge «Skogn historie VII, var Litmarka (Søndre Veske) tidligere en del av den historiske gården Veske og ligger i høydedraget mellom Eidsbotn og de historiske gårdene Kråkstad, Bergvin, Gjemble og Staup. Dette høydedraget var det første partiet som kom til syne etter siste istid.



Litmarka (133 og 4) på 1950-tallet. Utlånt av Borgny Hjelde



Dina Bjerken foran det gamle huset på Litmarka (133 og 4), ca 1900. Utlånt av Borgny Hjelde

1 Norske Gaardsstovne 14. Eideslien. Kaldes li

Litlemarka, Kilde: Skogn Historie, bind VII

Tidlig på 1900 tallet lå det en gammel, liten og dårlig vedlikeholdt hovedbygning på Litmarka. Jektskipper Kristian Bjerken kjøpte Litmarka i 1897 i navnet til sønnen Karl Hermann Bjerken, som giftet seg med Karen Alfnes i 1910. De satte etter hvert opp ei nytt trønderlån og bygde senere på uthuset slik at det ble en vinkel. I vestenden på låna var det spiskammers og gang med loftstrapp, deretter kjøkken tvers over låna og flere stuer. I perioden 1905 til 1972 da Karl Bjerken og Olaf Lorås var eiere av Litmarka og Veske søndre, ble beiteområder oppdyrket i hauger og utmark mot de gamle Nesheim skole. I 1972 sluttet eierne Olaf og Karoline Lorås med gårdsdriften og flyttet til et kårhus vest på eiendommen Veske søndre. Litmarka og Veske søndre ble solgt til Levanger kommune. I 1975 ble bosettingen med fem mål tomt utskilt som egen eiendom «Lillemarktunet» (gnr./bnr. 13 / 72) og solgt til Elling Ballhall. I 2010 kjøpte Lars Jørgen Lie Lillemarktunet.

Ifølge Norges bebyggelse er hovedbygningen bygget i 1870. Den består av laftet tømmer og er oppført i to etasjer. Den har et areal på 138 m<sup>2</sup> og inneholder to kjøkken, ni rom og kjeller. Stabburet ble oppført i 1909, og smie, sagbruk og vognbu i 1915-16 og masstue/sommerfjøs i 1923. Fjøs, stall og låve ble bygget i 1923 av sandstein og reisverk.

### Kulturlandskapet

Kulturlandskapet påvirkes av menneskers bruk og utnytting av arealer. De mest verdifulle kulturlandskapene kjennetegnes ved at de har store landskapskvaliteter. Dette omfatter blant annet estetisk verdi, kulturhistorisk verdi og verdi for friluftsliv og rekreasjon.

Kulturlandskapet er en viktig kilde til kunnskap og viktig for stedets identitet og lokal tilhørighet. Det vil alltid være i endring, og med dagens tempo kan uvurderlige verdier stå i fare for å forsvinne.



Flyfoto 1960, Foto: Widerøe-arkivet, Levanger Fotomuseum

*I årene mellom 1955 og fram til i dag har de aller fleste gårdene på Nesset blitt endret som følge av omstillinger i landbruket. Bygninger har blitt revet og erstattet med nye. Typiske tun er svekket eller forsvunnet og flere av gårdene har oppført større driftsbygninger. Dette har ført til en gradvis endring i kulturlandskapet på Nesset og det er derfor viktig at det som står igjen som gode eksempler bevarer.*



Flyfoto 2012, Levanger kommune

*Gården Litlmarka ligger plassert for seg selv mellom det unike friluftsområdet Staupsmarka, Levanger arboret og det åpne sammenhengende jordbrukslandskapet som er avsatt til LNFR-formål. Et vakkert kulturlandskap med en lokal kulturhistorie og estetisk kvalitet som er viktig å bevare.*

### **Kulturminner og kulturmiljø**

*Gårdsanlegget på Litlmarka er delvis godt bevart som kulturmiljø og representerer en typisk lokal byggeskikk hvor trønderlån og driftsbygninger er samlet rundt et tun.*



Hovedbygningen 2010, Foto: Levanger kommune

*Opprinnelig bestod gården av flere bygninger og hvor de siste ble bygget i 1923. Dette betyr at Litlmarka i sin helhet har stått der i snart 100 år. Gårdsanlegget gir kunnskap om byggeskikk, liv og virke i et viktig jordbruksområde som har stor lokal kulturhistorisk verdi.*

*Hovedbygningen er ifølge «Norges bebyggelse» fra 1870 og oppført i SEFRAK registeret. Bygningen har bevart sin opprinnelige hovedform, hogget skifer på taket og to teglsteinspiper. Både originale dører, de opprinnelige empirevindue og sannsynligvis utvendig kledning er skiftet ut i nyere tid. Det foreligger ingen tilstandsrapport som sier noe om bygningenes tekniske tilstand, men ifølge forslaget er den bygningsmessige tilstanden redusert.*

*I For å nå FNs klimamål må bygg- og anleggsektoren må redusere klimagassutslippene med 7,6 % hvert år. Dette betyr at klimaregnskapet for hele prosjektet må være en del av beslutningsgrunnlaget. Det foreligger flere rapporter som viser at det er mer klimavennlig og mer lønnsomt å bevare og gjenbruke eksisterende bygningsmasse på lang sikt.*

#### **Avsluttende kommentar**

*Antar at søknad om rivning av eksisterende bygningsmasse fortsatt er for å frigjøre plass til nybygging. Dersom dette fortsatt er planen, bør dette komme fram i søknaden slik at den estetiske opplevelsen av kulturlandskapet og utfordring i forhold til jordvernet kan vurderes. Selv om det finnes flere eksempler på mer sjeldne Trøndertun i Levanger kommune, har gården Litlmarka lokal verdi i et viktig kulturhistorisk jordbruksområde på Nesset. Gården er kilde til kunnskap om byggeskikk, liv og virke i landbruket.*

*De nasjonale forventningene vektlegger arkitektur og kvalitet i de bygde omgivelsene, og planlegging med utgangspunkt i stedenes særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk. Eldre bebyggelse og bystrukturer vurderes som ressurser i en sirkulær økonomi.*

*Kulturminner og kulturmiljøer er ikke-fornybare fellesgoder, som kan gi grunnlag for økonomisk, sosial, kulturell og miljømessig utvikling. Gjenbruk av den historiske bygningsmassen kan også gi betydelige klimagevinster. Arealendringer og endret bruk er noen av de viktigste påvirkningsfaktorene for kulturminner og kulturmiljøer i Norge. Det er nasjonale forventninger til å ivareta kulturarven som ressurs for kunnskap, opplevelse, bruk og gjenbruk.*

*Det anbefales sterkt at området utvikles med utgangspunkt i den eksisterende bygningsmassen. Dette er bra for miljøet, bevarer opplevelsen av kulturlandskapet og åpner for mulighet til å søke om tilskudd.*

*Med bakgrunn i oversendt materiale vil byantikvaren derfor fraråde riving.*

**Kommunen sine vurderinger av innkommende merknader:**

For det første er søknaden vurdert til å være i tråd med gjeldende plan for eiendommen. Tomta er regulert til boligformål i kommunedelplanen for Levanger sentrum, plan-id: L2013007. Og en riving av eksisterende bygningsmasse vil ikke komme i strid med gjeldende plan. Plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, herunder også plan. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten, jf. § 21-4 første ledd første punktum.

Dette innebærer ut utbygger har alle muligheter for å kunne utnytte tomten sin på ønsket måte innenfor planen sine bestemmelser og plan- og bygningsloven generelt. I kommunedelplanen for Levanger sentrum er det blant annet åpnet for fortetting med inntil 4 boenheter på eksisterende eiendommer med en utnyttingsgrad på maksimalt 45 %. Tiltaket må også være i samsvar med bestemmelsene for øvrig.

Både fylkeskommunen og byantikvaren viser til uttalelser i tidligere forslag til detaljregulering av eiendommen. Noe som var et annet prosjektet med betydelig større antall boenheter enn det som er tillatt i gjeldende plan. Det er viktig her være konkret hva det søkes om, og i dette tilfellet er det riving av en eldre bolig som er SEFRAK-registrert, dette i samsvar med plan. Tidligere uttalelser i forbindelse med forslag til detaljregulering vil derfor ikke være relevante i denne sammenheng.

Fylkeskommunen viser i sitt høringsvar til pbl. § 31-5 tredje ledd. Paragraf 31-5, tredje ledd, gir selvstendig hjemmel for avslag på søknad om riving. Kommunen kan etter bestemmelsen nekte riving av bebyggelse i påvente av behandling av planer om bygging på eiendommen. Bestemmelsen innebærer at kommunen kan vurdere spørsmålet om riving og nybygging i sammenheng. Formålet er å unngå at rivningstomter blir stående uten at bygging igangsettes. Riving av en bygning vil ofte bryte opp helheten i et bygningsmiljø, gi skjemmende gavler og blottlegge bakgårdsbebyggelse (ref. høringsnotat av 03.05.2019 fra KMD).

Eiendommen i denne saken er i kommunedelplanen regulert til boligformål. I henhold til planen kan det oppføres inntil fire boenheter uten at det er krav om reguleringsplan. Eksisterende bebyggelse er ikke del av et bygningsmiljø, og en eventuell riving vil ikke føre til skjemmende gavler, blottlegge bakgårdsbebyggelse og lignende. PBL § 31-5 er til for å sikre at boligkvarter i bymiljøer ikke vil bli stående tomme og dermed kunne være skjemmende for bymiljøet og byutviklingen rundt. Dette kan særlig være aktuelt for eksempel i sentrum av større byer og lignende. I dette tilfellet ligger tomte for seg selv i et åkerlandskap/kulturlandskap uten andre bygninger i umiddelbar nærhet. Kommunen vurderer det derfor til at § 31-5 ikke kommer til anvendelse i denne saken.

Skal kommunen i dette tilfellet kunne si nei til riving av boligen må det i så fall legges ned et bygge- og deleforbud. Det må da også startes umiddelbar regulering til bevaring, noe som

ville utløst erstatningsplikt ovenfor hjemmelshaver. Kommunen vurderer dette som uaktuelt i dette tilfellet.

Kommunen har vurdert de innkommende merknadene, men ser ikke at uttalelsene kan gi hjemmel for å kunne gi avslag i søknaden om riving.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1

**Nordbohus Byggservice AS** har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker.

**Kjell Lian AS** har erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og utførende for tiltaket.

Merknader/orientering:

Gravemelding må være godkjent før arbeidene starter.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Det må søkes om ferdigattest før tiltaket tas i bruk, jf. pbl. § 21-10.

Tiltaket vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med vennlig hilsen

**Odin Magnus Johnson**  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

*Kopi til:*  
TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE  
KJELL LIAN AS  
NORDBOHUS UTVIKLING AS

Fylkets hus Postboks 2560 7735 STEINKJER  
Bylundvegen 69 7604 LEVANGER  
Russervegen 5 7652 VERDAL