



RR BYGG AS  
c/o Ronny Rædergård Spydebergveien 161  
1820 SPYDEBERG

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/4576- Katarzyna Jaksina Nyborg	103/404/0/0	345/22	07.10.2022

### **Rammetillatelse - riving og nybygg bolig og garasje - Gårdsvegen 19**

Tiltak:	Riving og nybygg bolig med garasje
Byggested:	Gårdsvegen 19, 2008 Fjerdingby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	103/404/0/0
Ansvarlig søker:	RR BYGG AS
Tiltakshaver:	RONNY RÆDERGÅRD
BRA (NS3940):	
BRA riving:	143 m <sup>2</sup>
BRA nybygg:	247 m <sup>2</sup>

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt:

#### **Vedtak**

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 gis det rammetillatelse til riving av bolig og oppføre nybygg bolig og garasje i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 20.01.22.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse må Viken Fylkeskommune gjennomføre arkeologiske undersøkelser på eiendommen, jf. kulturminneloven § 9. Tiltakshaver må ta kontakt med Viken Fylkeskommune for å bestille dette.
2. I forkant av arkeologisk registrering må det ikke gjennomføres graving, fjerning av matjord eller andre inngrep i bakken.
3. Geoteknisk notat foreligger, og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk rapport skal belegges med ansvar av geoteknisk fagkyndig foretak før det



kan gis igangsettingstillatelse, jf. pbl. § 28-1. Prosjektering og utførelse iht. geoteknisk notat.

4. Før igangsetting av riving må VA-ledninger plugges.
5. Bekreftelse på varsling av pantehaver ifm. med riving må foreligge ved søknad om igangsetting.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 20-3 og undergitt nødvendig kontroll.

---

### **Utredning:**

#### **Søknaden**

Søknad om tillatelse til riving av eksisterende bolig og oppføre nybygg bolig og garasje med bebygd areal på 263 m<sup>2</sup> er mottatt 20.01.22 og komplettert 28.09.22.

#### **Plangrunnlag**

Eiendommen ligger i et område som i arealdelen til kommuneplanen er avsatt til LNF. Eiendommen er eksisterende boligeiendom i LNF.

#### **Historikk**

Eiendommen var tidligere et gårdstun tilknyttet landbrukseieendom. Eiendommen ble fradelte som boligeiendom i 1985. Fylkeslandbruksstyret har samtykket til fradelingen under forutsetning at eiendommen ikke fradeles ytterligere.

#### **Naboforhold og andres kommentarer**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknad fra Marit og Harald Sigmund Haralstad i Nedre Rælingsveg 231 gnr 103 bnr 3.

Merknadene går i hovedsak på at boligen er verneverdig og må tas være på samt at planlagt ny bolig med garasje ikke passer inn i dette område.

Tilsvar fra ansvarlig søker:

Boligen er ikke verneverdig. Det er omfattende arbeider som må til for å få huset i stand etter dagens standard, noe som både ta lang tid og er kostandkrevende.

Kommunens vurdering: se punkt under kulturminner og estetikk.

#### **Kulturminne:**

#### **Uttalelse fra andre myndigheter**

- Viken Fylkeskommune datert 02.03.22 og 24.05.22.

*Plan og vernestatus Eiendommen gbnr 103/404 er del av et område avsatt som LNRF areal i kommuneplanen. I Rælingen kommunens kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer*



(kulturminneplanen) er våningshuset registrert og vurdert i vernekategori 2. Våningshuset har SEFRAK-nr. 0228-401-006.

*Nyere tids kulturminner: Gården Oppistua, Øvre Åmot er del av et åpent landbrukslandskap, som skråner ned mot Leira og Nitelva. Området grenser opp til og er omgitt av tettstedsbebyggelsen i utkanten av Lillestrøm by. Gården er i dag bebygd med et våningshus, stabbur og to uthus. De eldste delene av våningshuset er i SEFRAK-arkivet oppgitt å være fra 1700-tallet. Ifølge kulturminneplanen har våningshuset, slik det står i dag, en opprinnelse fra midten av 1800-tallet. Bilder som er oversendt viser at bygget er endret flere ganger, opp gjennom tiden, det har beholdt eldre bygningsvolum, men har fått nyere overflater og bygningsdeler. Våningshuset er befart av Rælingen kommune og Rælingen historielag. I kommunens brev datert 16.2.2022 er det vurdert at våningshuset er i solid tømmer, som er i god stand, taket har ikke synlige lekkasjer og det er ingen synlige setningsskader. Men boligen er preget av manglende vedlikehold, både innvendig og utvendig. Fotodokumentasjon, som er oversendt, viser noe fukt i tak på badetrom, men bekrefter kommunens og historielaget vurdering av byggets tilstand.*

*Våningshuset på Øvre Åmot er sentralt som del av bevaring av selve gårdstunet og gården som del av et større kulturlandskap. Våningshuset er noe endret, men det har fremdeles egenverdi som kulturminne. Det er ikke oversendt dokumentasjon som viser at bygget er totalskadet eller vesentlig skadet. Viken fylkeskommune deler Rælingen historielags vurdering av at nytt bolighus ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset det eldre gårdsmiljøet. Rivning og oppføring av ny bebyggelse vil føre til at gården vil få vesentlig redusert verneverdi. Tiltakene vil føre til at eiendommen i større grad vil fremstå som en boligeiendom og ikke lengre som et gårdstun og en landbrukseiendom. Viken fylkeskommune fraråder at det gis tillatelse til omsøkt tiltak, rivning av våningshuset på gbnr 103/404 og oppføring av ny bebyggelse. Tiltakshaver kan oppfordres til å ta kontakt med Akershus Bygningsvernsenter, <https://mia.no/akershusbyggningsvernsenter/befaringer>, for råd om istandsetting.*

### **Kommunens vurdering**

Bygninger i SEFRAK-registret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som varsko om at kommunen bør ta vurdering av verneverdien før det eventuelt gis tillatelse til riving eller endring av bygningen. Kommunen kan gi tillatelse til riving selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen tiltrår at bygget bør vernes. Bygget antas å være fra midten av 1800-tallet og har i kulturminneplanen vernekategori 2 (middels aldersverdi, høy historisk verdi, høy miljøverdi, middels tilgjengelighet, middels sjeldenhet, middels representativitet, middels autentisitet). Kulturminneplanen er ikke rettslig bindende. Kulturminneplanen er kun retningsgivende. Eiendommen er uregulert og ligger ikke i hensynssone for bevaring av kulturminner. Kommunepålegg har retningslinjer for behandling av søknader om tiltak på verneverdige bygninger, men disse igjen er kun retningsgivende og er ikke rettslig bindende. Eiendommen er ikke lengre en landbrukseiendom, men eksisterende boligeiendom i LNF. Viken fylkeskommune fraråder kommunen å gi tillatelse til riving og nybygg på eiendommen. Kommunen ville normalt legge til grunn i sin avgjørelse uttalelse fra sentrale myndigheter så lenge kommunen har hjemmel til å avslå søknaden, noe vi ikke kan se at vi har.



### **Estetisk utforming**

Eiendommen er en tidligere landbrukseiendom med gårdsanlegg. På tunnet stod det i 1985 hovedbygning, et nyere stabbur, et eldre uthus i meget dårlig stand og et vognskjul/verksted. Driftsbygningen brant ned i 1966 per i dag er det kun hovedbygning (omsøkt revet) og stabbur fra 1920-årene med vernekategori 3 som står på eiendommen. De øvrige bygninger har i flg. eier rast sammen.

Eiendommen er ikke underlagt noen reguleringsplan og det finnes ikke særskilte bindende estetikkbestemmelser i kommuneplanen. Eiendommen er ikke lengre gårdstun og den nærmeste bebyggelse på naboeiendom er eldre driftsbygninger.

Planlagt bolig på eiendommen er en klassisk villa i 2 etasjer med valmet tak. Garasjen er tilpasset boligen. Boligen er forskjøvet sør/øst i forhold til eksisterende bolig for å få plass til garasje mot innkjøringen til eiendommen. Boligen har overbebyggt midtsentrert inngangsparti med dobbeltdør og sidevinduer, krysspostvinduer hvor de øverste rammene er delt inn i småruter med sprosser, vinduer har omramming. Symmetrisk hovedfasade med symmetrisk plasserte vinduer samt 2 pipeløp. Etter kommunens vurdering innehar boligen elementer som er typiske for våningshus og kan sammenlignes med våningshuset på Nordre Hektner.

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

### **Grunnforhold**

Tiltaket befinner seg i et område med marine avsetninger jf NGUs løsmassekart. I alle områder med marine avsetninger kan det være kvikkleire. Den geotekniske vurderingen viser at området har tilstrekkelig områdestabilitet/lar seg stabilisere.

Det er ikke gjennomført geoteknisk grunnundersøkelse. Geoteknisk vurdering foreligger, og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk rapport må være belagt med ansvar av geoteknisk foretak før igangsettingstillatelse kan gis. Det fremgår av notatet at last fra planlagt bolig skal ikke overstige last fra eksisterende bolig, eventuelt kan kompensert fundamentering brukes. Det skal utføres prøvesjakt i byggeperioden for å bekrefte av grunnforhold. Mulig ligger fjell på begrenset dybde og da kan bygget fundamenteres på fjell. Geotekniker skal orienteres om sakens videre gang. Påtreffes annet grunnforhold enn det som er beskrevet i notatet skal arbeider stoppes og geotekniker må varsles. Vi viser til brev fra Viken fylkeskommune datert 02.03.22 samt vilkår i rammetillatelsen om at ingen arbeid i grunn kan gjennomføres før det er gjennomført arkeologiske undersøkelser.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Omsøkte tiltak vil ikke endre uteoppholdsareal og parkeringsløsninger.

### **Støy**

Tiltaket ligger ikke i støyutsatt sone (gul/rød sone) og det stilles ikke krav om ytterligere utredning av støy.

### **Miljø**

Iht. TEK17 § 9-6 er det krav om avfallsplan som gjør rede for planlagt håndtering av byggavfallet fordelt på ulike avfallstyper og – mengder.



Vesentlig endring, herunder fasadeendring eller vesentlig reparasjon av bygningen og riving dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m<sup>2</sup> BRA av bygningen

Iht. tiltak nevnt i TEK17 § 9-6 første ledd bokstav b til d, som berører eksisterende bygning, skal det utarbeides egen miljøsaneringsbeskrivelse. Dette gjelder for rehabilitering, riving og vesentlige endringsarbeider i/på/av bolig- og fritidsbebyggelse > 100 m<sup>2</sup> < 400 m<sup>2</sup> BRA. For andre typer bygninger (for eksempel næring) med BRA > 100 m<sup>2</sup> og for bolig- og fritidsbebyggelse > 400 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en mer utførlig miljøsaneringsbeskrivelse.

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

### **Beliggenhet og høydeplassering**

Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 3, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

### **Vurdering av natur**

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven kapittel II §§ 8 til 12. Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8 er det foretatt søk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens Artskart.

Det fremkommer av søket at det ikke er registrert sårbar eller sjelden natur. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det befinner seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av overnevnte registrering. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed som oppfylt.

I og med at naturmangfold ikke berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

### **Veg og atkomst**

Eiendommen har adkomst til privat vei som har godkjent avkjørsel til fylkesveg Øvre Rælingsveg.

### **Vann- og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Alle nye boliger, næringsbygg og offentlige bygg i Rælingen kommune skal ha vannmåler. Måleren skal plomberes av ansvarlig rørlegger. Den skal innrapporteres til kommunalteknisk enhet vannmaler@ralingen.kommune.no med bilde av måleren, målerstand, plassering og



type måler. Dokumentasjon på at vannmåler er installert må foreligge før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

Før tilfylling skal kommunalteknisk enhet kontrollere anborringspunkt(en) til offentlig anlegg. Varsel og kontroll skal gis 48 timer før tilfylling.

Innmålingsdata for ledningsanlegget må foreligge før ferdigattest kan gis.

Det gjøres oppmerksom på at det i henhold til kommunal VA-norm er krav om reduksjonsventil til alle abonnenter under kotehøyde 190 moh.

### **Foretak- ansvar**

Ansvarsretter inntreer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Ved endringer med ansvarsretter må erklæringer og oppdatert gjennomføringsplan innsendes til kommunen.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

### **Gebyr**

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Faktura sendes tiltakshaver separat.

Tilknytningsgebyrer faktureres ved igangsettingstillatelse.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

### **Ferdigattest**

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10.

### **Bortfall av tillatelse**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd. Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

### **Opplysning om klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune.



Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Per Egil Johnsen  
avdelingsleder

Katarzyna Jaksina Nyborg  
saksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur*

Kopi til:

VIKEN FYLKESKOMMUNE	Postboks 220	1702	SARPSBORG
HARALD SIGMUND HARALDSTAD	NEDRE RÆLINGSVEG 231	2008	FJERDINGBY
RONNY RÆDERGÅRD	Spydebergveien 161	1820	SPYDEBERG