



**FORTIDSMINNEFORENINGEN**

National Trust of Norway

Til: Rælingen kommune  
Utbyggingsservice, Byggesaksavdelingen  
postmottak@ralingen.kommune.no

Vår ref.: 293/22  
Dato 28.10.2022

## **Klage på vedtak: Rammetillatelse - riving og nybygg bolig og garasje - Gårdsvegen 19 (Øvre Åmot)**

*Fortidsminneforeningen viser til Rælingen kommunes vedtak i saken Rammetillatelse - riving og nybygg bolig og garasje - Gårdsvegen 19, datert 07.10.2022 (ref: 2021/4576). Foreningen påklager vedtaket i tråd med forvaltningsloven (fvl.) § 28 jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.*

Det er på det rene at våningshuset på Øvre Åmot har høy lokal kulturminneverdi, innledningsvis viser vi til at den i kulturminneplanen er vurdert til verneklasse 2, høyeste lokale verdi.

Fortidsminneforeningen, historielaget og fylket har uttalt seg for bevaring.

Fortidsminneforeningen har videre satt Øvre Åmot på Rødlista over truede kulturminner.

Kommunen gir likevel uttrykk for at de ikke har hjemmel til å avvise rivesøknaden:

«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.» (vedtak 07.10.22)

Spørsmålet er om kommunen hadde rettslig grunnlag til å avslå søknaden eller på annen måte forby riving. Fortidsminneforeningen mener kommunen i et slikt tilfelle skulle lagt ned midlertidig forbud mot tiltak i tråd med pbl. § 13-1 og sikre en regulering til vern i samsvar med kulturminneplanen. Foreningen mener dette er i kjernen av kommunens plikt til å ikke innvilge søknader i strid med ønsket arealdisponering. Kommunen har for det første ikke oppfylt plikten til å utrede mulige juridiske løsninger for å verne bygget når de gir uttrykk for at det ikke er hjemmel til å avslå søknaden jf. fvl. § 17. Begrunnelsen levner også tvil om kommunen har utøvd et saklig og forsvarlig skjønn når de konkluderer med at det ikke er anledning til å avvise rivesøknaden jf. fvl. § 25 og Rt. 1981 s. 745. Foreningen hevder med dette som grunnlag at vedtaket er ugyldig jf. fvl. § 17, § 25 og § 41.

### **1. Klagerett**

Fortidsminneforeningen har adgang til å klage på vedtaket for å ivareta kulturminneinteresser i saken etter fvl. § 28 jf. pbl. § 1-9. Utgangspunktet er at en part eller andre med «rettslig klageinteresse» kan påklage vedtaket jf. fvl. § 28. Foreningers rettslige «klageinteresse» er betinget av vedtakets

tilknytning til organisasjonens *formål og virksomhet*. Disse generelle vilkårene er utviklet i Høyesteretts praksis Jfr. bl.a. Rt. 1980 s. 569 og Rt. 1992 s. 1618. Fortidsminneforeningens formål er å «arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner», og har klagerett i vedtak som vedrører bevaring av kulturminner og bygningsvern jf. Lovavdelingen i sak nr 1384/77E (Folketeaterbygningen).

## 2. Kulturminneverdi og faglige uttalelser

Det er på det rene at våningshuset på Øvre Åmot har svært høy lokal kulturminneverdi. Våningshuset som kan stamme fra 1700-tallet, er endret i takt med tiden og representerer slik også endret bruk på en gård med stor tidsdybde. Mye av det opprinnelige materialet er bevart innvendig, blant annet originale dører og rester av en grue. Bygget har i seg selv høy kulturminneverdi, som isolert sett taler sterkt mot riving. Det er også avgjørende for det helhetlige kulturmiljøet Øvre Åmot at den historiske bebyggelsen består. Vi viser til følgende uttalelser og dokumenter i saken:

- Viken fylkeskommunes uttalelse i brev datert 02.03.2022 (150483/2022 - 2022/21944). Fylkeskommunen konkluderer slik «*Viken fylkeskommune fraråder at det gis tillatelse til omsøkt tiltak, rivning av våningshuset på gbnr 103/404 og oppføring av ny bebyggelse*»
- Fortidsminneforeningen Romerike lokallag og Rælingen historielags uttalelse i brev datert 06.02.2022. Konklusjonen var «*Med bakgrunn i kulturminne- og særlig kulturmiljøverdi vil vi anmode Rælingen kommune å avslå søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og bygging av ny bolig og garasje - omtrent på samme sted.*»
- Kulturminneplan, Rælingen kommune. Hovedbygning vurdert til verneklasse 2.

## 3. Hjemmel til å avslå rivesøknad

Kommunen gir i vedtaket, og senere Romerikes Blad, uttrykk for at de ikke hadde et juridisk handlingsrom til å avslå rivesøknaden. Slik vi leser vedtakets begrunnelse og uttalelser i media ville kommunen benyttet en slik hjemmel dersom de hadde muligheten, i tråd med faglige råd og kulturminneplan. Som et supplement til den tidligere siterte begrunnelsen viser vi blant annet til Romerikes Blad (19.10.22):

«Hva er vitsen med å innhente uttalelse fra fagpersoner og fylket når man ikke lytter til dem, plan- og bygningssjef John Hage?» «Problemet er at vi ikke har hjemmel for å avslå rivesøknad, siden huset ikke er fredet eller underlagt et vern.»

Fortidsminneforeningen hevder kommunen har rett og plikt til å hindre at det innvilges rivesøknader i strid med ønsket arealdisponering, og at verneklassene i kulturminneplanen bør legges til grunn for slike vurderinger selv om de ikke gir et selvstendig rettslig grunnlag. Dersom kommunen likevel kunne unngått å innvilge søknaden er det klart at feilen har virket inn på vedtakets innhold.

### **3.1. Midlertidig forbud mot riving etter pbl. § 13-1**

Kommunen kan nedlegge midlertidig forbud mot riving etter pbl. § 13-1 hvor den finner at området bør undergis ny planlegging. Når det er et klart misforhold mellom ønsket arealdisponering etter kulturminneplanen og reguleringsplan har kommunen en klar oppfordring til bruk av § 13-1. Når kommunen selv gir uttrykk for at den ønsker å lytte til råd fra sentrale myndigheter ville § 13-1 være en mulig løsning. Det er lagt til grunn i litteraturen at § 13-1 også er en del av kommunens *plikt* til å sørge for at det ikke innvilges søknader i strid med ønsket arealdisponering:

*«Det må likevel antas at det hører til plan- og bygningsmyndighetenes plikt å sørge for at det ikke innvilges søknader om tiltak som kommer på tvers av det som fremstår som fremtidig ønsket arealdisponering. Når loven har satt kommunen til å sørge for at arealbruken skjer i samsvar med det som til enhver tid fremstår som ønskelig ut fra et samfunnsmessig helhetssyn, kan den ikke la være å bruke en kompetanse loven har gitt den for å kunne realisere dette formål» Plan- og bygningsrett 3. utg bind II s. 124, Pedersen et. al. 2018*

### **3.2. Forbud mot riving etter pbl. § 31-5**

Kommunen hadde anledning til å avslå rivesøknad inntil det var gitt igangsettelsestillatelse for nybygg jf. pbl. § 31-5. Ettersom rammetillatelsen gitt 07.10.22 viser til flere usikkerhetsmomenter som må avklares før igangsettingstillatelse kan gis, og en rekke vilkår, ville en slik fremgangsmåte også være naturlig. Etter pbl. § 31-5 tredje ledd kan kommunen avslå søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomten. En slik fremgangsmåte er også lagt til grunn i Riksantikvarens byggesaksveileder under rivesaker.

## **4. Saksbehandlingsfeil og ugyldighet**

Dersom kommunen hadde rettslig grunnlag til å forby riving, og med det avslå rivesøknaden, er spørsmålet om det var en saksbehandlingsfeil å gi rivetillatelse under motsatt forutsetning. Fortidsminneforeningen vil for det første hevde at det var en mangel ved utredningen i saken når man ikke vurderte muligheten for forbud mot riving etter pbl. § 13-1 eller § 31-5. Kommunen har dermed ikke oppfylt plikten til å utrede mulige juridiske løsninger for å verne bygget når de gir uttrykk for at det ikke er hjemmel til å avslå søknaden jf. fvl. § 17. Kommunen levner også tvil om det ble utøvd et saklig og forsvarlig skjønn når de konkluderer med at det ikke er anledning til å avvise rivesøknaden jf. fvl. § 25 og Rt. 1981 s. 745 (Isene-dommen). Fortidsminneforeningen mener det er en mangel ved begrunnelsen når kommunen skriver: «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.» Foreningen mener videre at kommunen hadde en plikt til å bruke pbl. § 13-1 når det ble klart at de ikke hadde sikret nødvendig vern i tråd med kulturminneplan.

Foreningen hevder med dette som grunnlag at vedtaket er ugyldig jf. fv1. § 17, § 25 og § 41. Under forutsetning av saksbehandlingsfeil er det på det rene at feilen har virket inn på vedtakets innhold.

Med hilsen

FORTIDSMINNEFORENINGEN

Ola H. Fjeldheim

Bo Alexander Granbo

Generalsekretær

Rådgiver



Vedlegg:

Uttalelse fra Rælingen historielag og Fortidsminneforeningen Romerike lokallag v/ Lene Skovholt  
(06.02.22)

Uttalelse til søknad om rivning av bolighus og oppføring av ny bebyggelse. Viken fylkeskommune  
(02.03.22)

**Vedlegg – bildemateriale Øvre Åmot:**



Bilde 1: Foto av Harald Aamodt ved våningshuset rundt 1960. Rælingen historielags fotosamling.



Bilde 2: Utsnitt Øvre Åmotgårdene. Rælingen historielags fotosamling.