



Arkivsaknr: 2025/6959-14
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 172/220 -
Seimsstranda 12

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå nabo, på vedtak om løyve til oppføring av ny tomannsbustad, datert 21.08.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune gjev løyve til oppføring av tomannsbustad på eigedom gbnr 172/220.
Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.06.2025, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Eigedomen skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
3. Eigedomen får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrsla til eigedomen skal utformast i tråd med § 4.1.1 i føresegna til reguleringsplanen.

Løyve vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
2. Relevante rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 780/2025

Påklaga vedtak Løyve til oppføring av tomannsbustad

Tiltak: Oppføring av tomannsbustad

Søknadstype: Søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr. 172/220

Adresse: , Seimsstranda 12. A/B, 5912 Seim

Tiltakshavar: SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS

Klagar: Nabo

Vurderingstema for APM

Det er gitt løyve til oppføring av tomannsbustad i samsvar med reguleringsplan. APM må vurdere klage frå nabo knytt til manglande oppdaterte støykartleggingar i området.

Klagar meiner at det er trong for ny støykartlegging av reguleringsplanen for å vurdere om allereie oppførte bygg og evt. komande bygg på eigedom gbnr 172/220 er tilstrekkeleg sikra mot støy og om det er behov for avbøtande tiltak.

Klagar meiner det er trong til dette fordi trafikkbiletet har endra seg over tid. Det synes til auke i trafikk, større utbygging og fjerning av vegetasjon som årsak til desse endringane.

Det er ut frå det administrasjonen kan sjå, ikkje konkrete forhold knytt til sjølvne tiltaket som er påklaga.

Dersom APM vel å snu, og krevje ny støykartlegging, vil det vere eit nytt enkeltvedtak som gjer ny klagerett til partane i saka.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå nabo. Administrasjonen har under tvil kome til at klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut 21.08.2025. Klagen er mottatt 19.10.2025 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen, planid. 4631_1263201101, er definert som byggjeområde for bustadar, BF4. Eigedomen kan byggjast ut med tomannsbustad. Tillat grad av utnytting er 35 % BYA.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Kart og foto

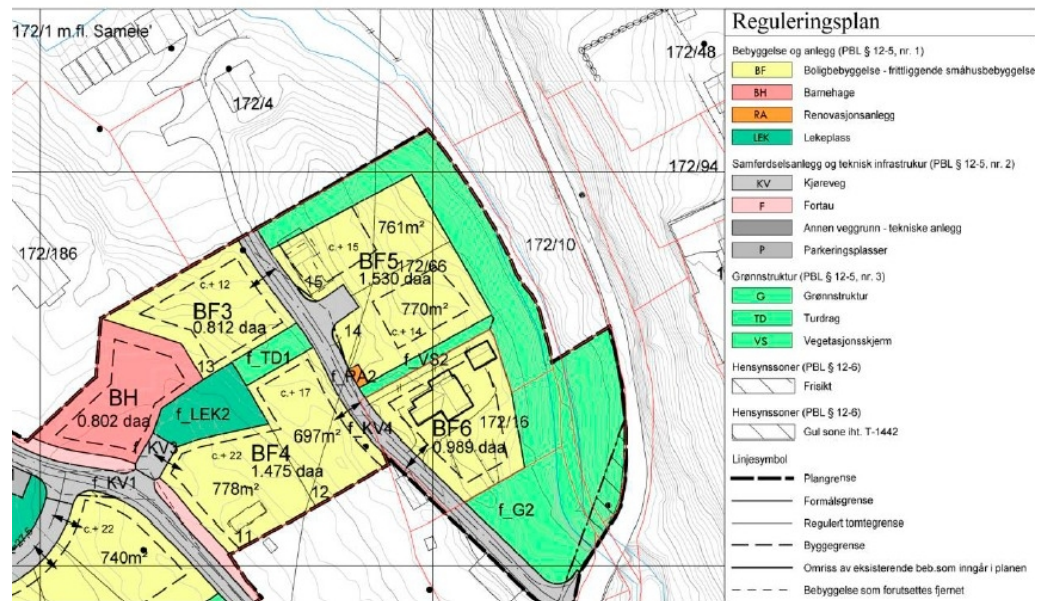


Fig. 1 – arealformål reguleringsplan



Fig. 2 – situasjonsplan frå byggesaka

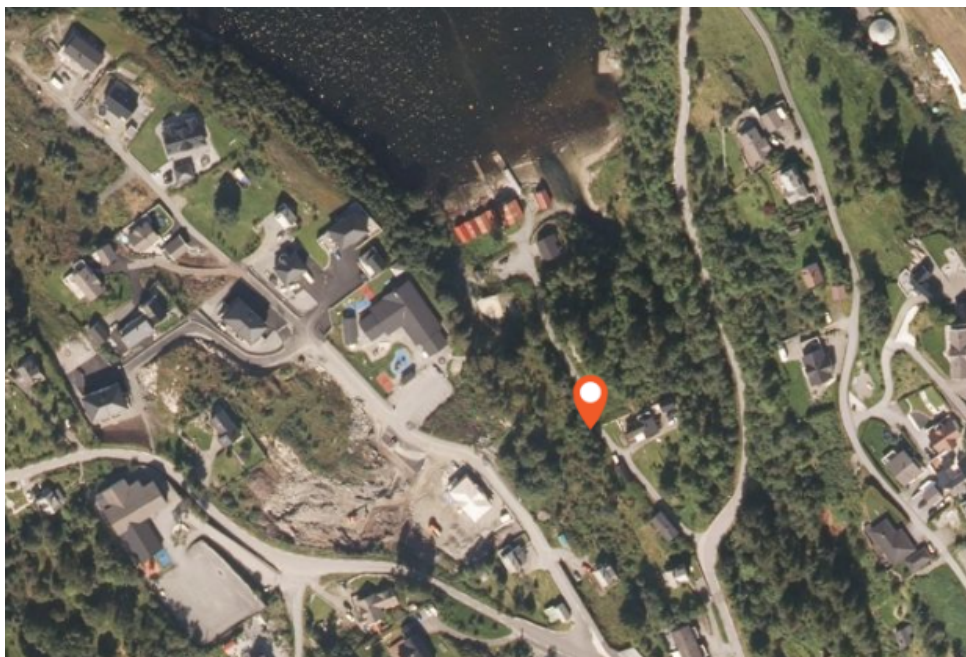


Fig 3 - ortofoto

Uttale frå andre mynde

Det er ikkje innhenta uttale frå andre mynde då tiltaket er i tråd med reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Klagegrunnar

Klagen frå nabo er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Det totale trafikkbiletet for bustadsområdet Nilshøyen (plan-ID 1263-201101), saman med dei tilgrensande utbygde områda Birkelundstunet (plan-ID 1263-201902) og Sjøvold (plan-ID 1263201514), meiner innsendar har ført til auka trafikkstøy for Nilshøyen. Desse områda var ikkje ferdigstilt då tidlegare støyrapport, datert 14.11.2012, vart utarbeidd. Støyrapport 14.11.2012 bør difor sjåast som utdatert, då den er utarbeidd på eit eldre grunnlag med mindre trafikk i området.
2. Fjerning av vegetasjon i grøntområdet f_G2 i plan-ID 1263-201101, som vist i figur 2 i nabomerknad, meiner innsendar har medverka til endra støyforhold på staden. Dette grunna vegetasjonsskjerm tidlegare var med på å hindra vegstøy mot bustadar på Nilshøyen og sikra låg fart langs FV401. Vegetasjonsskjerm i f_G2 er fjerna etter at støyrapport vart utarbeidd.

Støyrapport datert 14.11.2012 bør difor sjåast som utdatert, då den er utarbeidd på eit eldre grunnlag med vegetasjonsskjerm.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og vurdering av nabomerknadene som i all hovudsak er dei same som i klageomgangen.

Det vart gjort følgjande vurdering:

«Merknad frå nabo på gbnr 172/222 uttrykkjer eit ønskje om å ta vare på flest mogleg tre på eigedomen gbnr 172/220 for å oppretthalda attståande natur i reguleringsplanområdet. Nabo skriv at turdrag, f_TD1, og grønstruktur, f_G2, er vesentleg endra og har manglar i forhold til sin funksjon. Nabo tek vidare opp at det bør utarbeidast ny støykartlegging for området då endringar i støyforhold på grunn av auka trafikk og endringar i vegetasjon, medfører at støykartlegginga som er gjennomført i reguleringsplanarbeidet ikkje lenger kan sjåast på som representativ for området. Ny støyrapport bør utarbeidast for å kontrollere at eksisterande og eventuelle framtidige bygg er tilstrekkeleg sikra mot støy. Dersom støyrapport viser at tiltak er nødvendig, bør plan for støysikring utarbeidast.

Reguleringsplanen for Nilshøyen er juridisk bindande for utbygging innanfor området. Reguleringsplanen har ingen bestemmelsar om bevaring eller vern av tre. Kommunen kan ikkje påleggja tiltakshavar å ta vare på tre på privat eigedom når reguleringsplanen ikkje har bestemmelsar som fastset dette. Tiltakshavar har rett til å byggja ut dersom tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan og aktuelt lovverk. Dersom grønstruktur er bygd ned i strid med gjeldande reguleringsplan er dette eit forhold som eventuelt må følgjast opp som eiga sak.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2021, gjev tilrådingar om korleis vi førebyggjer negative helsekonsekvensar av støy og ivaretar og utviklar gode lydmiljø ved planlegging og utbygging av nye støyfølsame bygningar og støyande anlegg og verksemd. Retningslinja skal leggjast til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter plan- og bygningslova.

Støyforholda i eit område kan endra seg over tid. I dette tilfelle kan vi ikkje sjå at det er grunnlag for å krevja ytterlegare kartlegging av støy i samband med behandling av søknad om løyve til tiltak på eigedomen gbnr 172/220. Støykartlegging er gjennomført og støyrapport utarbeidd (jf. rapport datert 14.11.2012) som ledd i utarbeiding av reguleringsplanen for Nilshøyen. Støysoner går fram av reguleringsplankartet og bestemmelser knytt til støy er regulert gjennom føresegnene til planen, jf. §§ 2.5, 6.1.3 og 7.1.1. Statens vegvesen sine oppdaterte støysonekart for riks- og fylkesvegar viser heller ikkje at det er nødvendig å ta ei ny vurdering av støyforholda i området. Kommunen legg til grunn at forholdet til støy

er ivaretatt gjennom reguleringsplanen, og at området er bygd ut i tråd med føresetnadane i planen.»

Vurderingar av moment i klagen

Det vert av klagar synt til nabomerknadene i samband med søknaden. Det er ikkje kome nye moment i klageomgangen.

På generelt grunnlag vil administrasjonen understreke at reguleringsplanar skal handsamast med utgangspunkt i forholda som gjaldt på tidspunktet dei vart vedteke. Dette gjeld både regelverk og faktum.

Reguleringsplanen har ikkje rekkefølgekrav knytt til gjennomføring av støydempende tiltak i området. Her kan det nemnast at infrastruktur knytt til veg, vatn og avløyp har vore handsama i eige byggjesak og godkjent slik den no føreligg.

Det har ikkje vore vesentleg nybygging i området etter at reguleringsplanen vart vedteke. Ut frå tilgjengelege opplysingar kan ein ikkje sjå at trafikkbiletet i ettertid har endra seg vesentleg i høve trafikkmengda. Ein lyt her lene seg på dei kartleggingar som faktisk føreligg. Den støykartlegginga som er gjort i samband med plan i si tid, må leggjast til grunn i byggjesaka.

Det er etter dette ikkje heimel i plan og bygningslova for å påleggje tiltakshavar ytterlegare undersøkingar. Så lenge tiltaket er i tråd med gjeldande vedtekne rammer i reguleringsplan, har tiltakshavar eit rettskrav på å få løyve, slik prinsippet framgår av plan og bygningslova § 21-4.

Konkrete støyavbøtande tiltak knytt til tiltaket i seg sjølve, blir ivaretekne gjennom teknisk forskrift. Her gjeld lovfastsette minstekrav for oppføring av bustader. Det er ikkje heimel for å krevje strengare regler lagt til grunn verken i reguleringsplan eller ei enkeltstående byggjesak.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg

- 1 Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr. 172/220
- 2 Snitt med Arealberegning

- 3 2008-25 Situasjonsplan 110625 21
- 4 Nabovarsel-1-20250611-1423
- 5 Merknad-til-nabovarsel-1-20250623-ANNA-MARIA-HATLAND
- 6 Fasade -2008-25 BST Rev A 20.08.25.pdf
- 7 Vedlegg1-til-nabomerknad-ANNA-MARIA-HATLAND-
Innspel%20til%20byggjesak%20eigedom%20172.220
- 8 2008-25 Situasjonsplan 110625 21
- 9 2008-25 BST 10.06.25-kopi