



Arkivsaknr: 2023/10202-29
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - detaljreguleringsplan for Solbakken, planid.
4631202100646312021006

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagene frå nabo på vedtak om godkjenning av reguleringsplan for Solbakken, planid.
46312021006 datert 18.09.2025 vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

« I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 12-12 har Alver kommunestyre
18.09.2025 handsama framlegg til reguleringsplan med slikt vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Solbakken, PlanID
46312021006, som vist på plankart sist datert 1.7.2025 og med føresegner av
revisjonsdato 1.7.2025. Ny reguleringsplan erstatta og oppheva fullt ut
eksisterande plan på staden med namn Solbakken Del av gnr. 173 bnr. 3. PlanID
1263-200103.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12 De er med dette gjort
kjend med vedtaket. Den vedtekne reguleringsplanen er straks bindande for
framtidig arealbruk i området, samt for utviding av eksisterande tiltak, jf. pbl §12-4»

SAKSUTGREIING

Påklaga vedtak: Kommunestyret(KO) sitt vedtak om godkjenning av reguleringsplan
datert 18.09.2025

Forslagsstillar: Arkoconsult AS på vegner av Inge Herman Rydland

Klagarar: Velforeininga Solbakken, v/Trond Nesse og Bjarne Hopland

Vurderingstema for APM

APM må vurderer om klagen frå naboer skal takast til følgje eller om vedtaket frå kommunestyret skal oppretthaldast.

Dersom APM/KO vel å snu, må det fattast nytt enkeltvedtak som gjer partane nye klagerettar i saka. Plansaka må då sendast attende til administrasjonen som må vurdere eventuelle endringar i plan for å kome klagarane i møte.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå naboar. Klagarane har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut 18.09.2025. Klagefristen vart satt til 27.10.2025. Klagen er mottekne innan fristen.

Sak om klage på vedtak i plansaka har ikkje vore handsama av APM/KO tidlegare.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Solbakken, planid. 46312021006 er avsett til m.a. bustad -og vegføremål.

Kart og foto



Fig. 1 – illustrasjon frå planomtalen

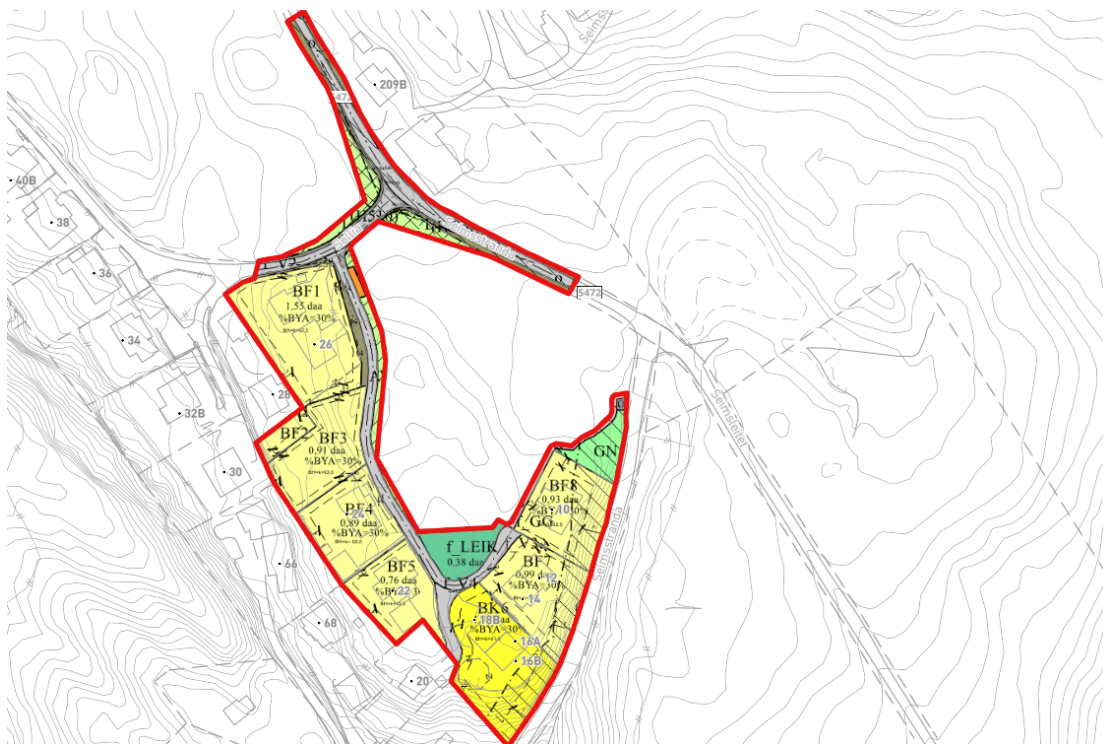


Fig. 2 – reguleringsplankart

Uttale frå andre mynde

Saka har ikkje vore lagt fram for andre mynde i klageomgangen. Det synes til handsaminga i planprosessen. Sjå vedlagt saksframlegg i samband med 2. gongs handsaming av reguleringsplanen, vedlagt saka.

Klagegrunnar

Det er komen inn to klager i saka.

Klage nr. 1 er frå Velforeninga Solbakken, med følgjande punkt:

1. «Ein ønskjer at bebuarane på tomt BF3 på det nye plankartet vert med i velforeninga. Dette fordi det er velforeninga som tar seg av mellom anna brøyting og vedlikehald av vegen. Då er det naturleg at dei er med og bidreg med dette på lik linje med dei andre bustadane som nyttar same vegen.
1. Fellesområdet er omgjort til leikeområde i den nye planen. Det nye området er over 500 m2 mindre enn området som bebuarane no mister. Det nye leikeområdet ligg i ei myr som er dårleg drenert. Det står vatn her når det regnar, og vatnet begynner etter kvart å lukte. Kostnadene med drenering og opparbeidinga av det nye leikeområdet er det naturleg at utbyggjar tar. Han må uansett ha leikeplassen ferdig for å få bruksløyve/ferdigattest på dei to bustadane som er planlagt på gamle fellesområde.

Opprinneleg fellesområde, det som er tomt BF3 på det nye plankartet, har ingen krav til opparbeiding etter dei gamle reguleringsbestemmelsene frå 2001. Nytt område har krav til opparbeiding/dekke, leikeapparat, gjerde, port

og benkar. Desse kostnadene er det naturleg at utbyggjar tar. Det er han som ønskjer endringa.

2. Gangstien bort til krysset ved busskuret er ei endring som utbyggjar ønskjer. Det er difor naturleg at han tar kostnaden med denne også. Her er det ei skjæring som ligg på utbyggjar sin eigedom der det er ein del lause steinar som kan falle ned. Her reknar velforeninga med at utbyggjar reparerer dette i samsvar med føresegnene 5 2.4 og punkta der med tanke på både på utforming, og sørger for belysning lengre borte langs gangstien.»

Klage nr. 2 er frå grunneigar av gbnr. 173/87, Sollia 12, Jon Børslid Nesse:

«Mine meknader/klage går på at delar av tomten min er nytta til veg inn til nabotomten, Sollia 10. Dette går fram av plankart datert 01.07.2025. I tillegg er arealet på min tomt redusert. Dette vert ikkje akseptert.

På det nye plankartet datert 01.07.2025 er min tomt omtala som BF7, arealet er oppgitt til 0,99 daa. På målebrevet datert 08.10.2009 er arealet oppgitt til 1013 m2. Her er med andre ord 14 m2 av min eigedom tatt til veg inn til nabotomten. Min eigedom har eit utspring i det nordlege hjørnet mot vegen, dette er min eigedom, og vegen skal ligga nord om dette arealet. Tidlegare målebrev, datert 03.11.2004, viser det same. Forskjellen på dei to målebrev for utan datoane er at koordinatane er Landsnett eller Euref 89, sone 32.

Eg ber difor om at vegen vert lagt lengre nord slik at min eigedom ikkje vert nytta som veg inn til naboen. Det føreligg ingen avtale eller interesse frå mi side at min tomt skal nyttast til veg inn til naboen. Tomten min skal også vera på 1013 m3, ikkje på 0,99 daa.

Sidan vegen er teikna inn feil på nytt plankart må den flyttast lengre nord. Det er heilt greitt for meg. Eg skal ikkje ha noko veg over min eigedom.

Det skal også lagast til gongveg frå vegen og bort til busskuret i krysset. Då må ein på grunn av flyttinga av vegen gå lengre nord med gongvegen også. Det passar også fint fordi fjellet her er laust og kan koma ned når som helst. Eg reknar med at dette området vert utbetra i tråd med punkt 2.4.3 i føresegnene.»

Klagene er vedlagt saka i sin heilheit.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Klage nr. 1 frå velforeninga syner til privatrettslege høve som ikkje har noko med grunnlaget for reguleringsplanen å gjere. Kven som skal finansiere framtidige tiltak for å realisere plan, er reine kontraktsrettslege høve.

Eventuelle medlemskap i velforeninga er og av privatrettsleg karakter og skal ikkje avgjerast i plan. Ein vil tilrå at velforeninga jobbar med å få evt. framtidige interessentar forplikta gjennom vedtekter.

Administrasjonen vil og presisere at dei ulike tiltaka som er ein føresetnad for å kunne realisere plan, vil vere søknadspliktige og skal handsamast i ein byggjesak. Det vil her vere krav til prosjektering av mellom anna grunnforholda som klagar syner til. Alt som gjeld prosjektering og gjennomføring av tiltaka, høyrer heime i byggjesaka. Ein lyt her følgje dei fastsette rekkefølgekrava knytt til ferdigstilling av dei ulike deltiltaka slik dei er vedteke.

Klage nr. 2 syner til at regulert veg langs BF7 (eigedommen til klagar) ligg inn på hans tomt og at den må flyttast. Den regulerte vegen er lagt i tråd med faktisk opparbeidd veg og er ikkje planlagt flytta i reguleringsplanen. Ein evt. flytting av veg i tråd med klagars merknad, vil innebere eit avvik frå dei faktiske høva. Reguleringsplanen slik den no er vedteke, legg til grunn dagens situasjon.

Planen fastsett fordelinga mellom dei ulike arealformåla på tomta. Dette har ingen juridisk påverknad på korkje tomtegrenser eller storleik på tomtene. Dette er reint privatrettslege høve og eventuelle avklaringar knytt til dette må gjerast gjennom ordinære prosessar om fastsetjing av eigedomsgrenser.

Når det gjeld forholda knytt til gangveg, er det naturleg at dette følgjer krav om utbyggingsrekkefølge i planføresegna. Dette lyt ein dokumentere i framtidig byggjesak.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det dei anførte klagegrunnane ikkje kan takast til følgje. Ein rår til at klagen ikkje vert tatt til følgje slik at planvedtaket vert ståande.

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. forvaltningslova § 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 handsamast når det ligg føre særlege grunnar eller klagar ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslova §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen sitt utløp, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25.

- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva ein ønsker endra og vere underteikna av klagar eller fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslova § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovas § 42.
- Med visse unntak har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen vil kunne gje naudsynt rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen si frist for å førebu 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 klagesaka, er det høve til å krevje dekking av naudsynte og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annan juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovas § 36.
- Søksmål om gyldigheita av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin moglegheit 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 forsømming frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27 b.

Vedlegg

- 1 klage 1 Solbakken
- 2 klage 2 Solbakken
- 3 Planvedtak_Solbakken_PlanID 46312021006_utgåande brev
- 4 Saksprotokoll 2 ghs - DRP - Solbakken. PlanID 46312021006
- 5 1.Plankart_1.7.2025
- 6 2.Føresegner_1.7.2025
- 7 3.Planskildring_1.7.2025
- 8 4.ROS-analyse_24.6.2025
- 9 5.Plan- og profiltegninger_24.1.2025
- 10 6.Merknadsskjema_1.7.2025

- 11 8.Samla uttalar offentlig ettersyn_2025
- 12 Detaljregulering - Solbakken - PlanID 46312021006 – Kommentarer til klager.pdf