



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00242-14
Saksbehandler Konrad Pannier

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026

49/35/0/0 - Salverødheia 10 -Klagebehandling - 8 omsorgsboliger med personalbase og parkeringsanlegg - Anders Thor Emanuelsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen til følge. Vedtak datert 25.03.2026 om tillatelse til oppføring av 8 omsorgsboliger med personalbase og tilhørende parkeringsanlegg på gnr. 49 bnr. 35, Salverødheia 10, opprettholdes.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 33 fjerde ledd. Det vises til klage mottatt 09.03.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 07.04.2026 og 20.04.2026.

Vedlegg

BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-2-20260217-ZHANNA-VYSOCHINSKAYA 316485_1_1
BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-2-20260217-DMITRY-VYSOCHINSKIY 316486_1_1
BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-1-20260223-LINE-KNUTSON 316487_1_1
BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-2-20260223-LINE-KNUTSON 316488_1_1
BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-2-20260223-TOMMY-ROSE-NORHEIM 316489_1_1
BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-2-20260301-VIDAR-NORDLI 316490_1_1
BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-2-20260225-SANTIAGO-GIL-MARTINEZ 316491_1_1
BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-2-20260301-AASE-MARIE-NORDLI 316492_1_1
BYGG-26_00242-1 Merknad-til-nabovarsel-2-20260302-ANN-KARIN-ANDERSEN 316493_1_1
BYGG-26_00242-5 VS_ 49_35_0_0 - Salverødheia 10 - 8 omsorgsboliger med personalbase og parkeri 317166_1_1
BYGG-26_00242-11 Vs_ Presisering og supplering av klage – byggesak gnr_ 49 _ bnr_ 35 320352_1_1
BYGG-26_00242-9 SV_ Formell purring – krav om svar på klage av 09_03_2026 (gnr_ 49 _ bnr_ 35) 319858_1_1
BYGG-26_00242-8 VS_ Klage på vedtak 319849_1_1
BYGG-26_00242-8 Klage på vedtak om reguleringsendring 319850_1_1
BYGG-26_00242-8 Formell purring – krav om svar på klage av 09.03.2026 (gnr. 49 bnr. 35) 319851_1_1
BYGG-26_00242-3 49_35_0_0 - Salverødheia 10 - Vedtaksbrev - 8 omsorgsboliger med

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00242 Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Olsenbygg Grimstad AS, Anders Thor Emanuelsen

Ansvarlig søker: Olsenbygg Grimstad AS, Anders Thor Emanuelsen

Klager: Vidar Nordli

Sammendrag

Bygningsmyndigheten godkjente i vedtak av 25.03.2026 søknad om oppføring av 8 omsorgsboliger med personalbase og tilhørende parkeringsanlegg på gnr. 49 bnr. 35, Salverødheia 10.

Det ble samtidig gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om takform og parkering i underetasje.

Det er mottatt klage og senere suppleringer knyttet til tiltaket og byggesaksbehandlingen. Klagen gjelder i hovedsak om tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen, om omsorgsboliger med personalbase faller innenfor boligformålet, og om trafikk, risiko- og sårbarhetsforhold, nabovirkninger, medvirkning og nabovarsling er tilstrekkelig vurdert.

Fakta

Historikk:

Det ble før vedtaket mottatt merknader og henvendelser fra naboer knyttet til planlagt etablering av omsorgsboliger på eiendommen.

Bygningsmyndigheten fattet deretter vedtak 25.03.2026 om tillatelse til oppføring av 8 omsorgsboliger med personalbase og tilhørende parkeringsanlegg på gnr. 49 bnr. 35, Salverødheia 10.

Det ble samtidig gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om takform og parkering i underetasje.

Etter vedtaket er det mottatt suppleringer til tidligere innsendte klager og merknader.

Kommunens vedtak, legges ved saksfremlegget.

Innkommende klage

Klager anfører i hovedsak følgende:

- Tiltaket er ikke i samsvar med reguleringsplanen og innebærer etter klagers vurdering en reguleringsendring.
- Omsorgsboliger med personalbase vurderes av klager å være en annen bruk enn ordinær boligbebyggelse.
- Det anføres mangelfull vurdering av trafikk, risiko- og sårbarhetsforhold samt nabovirkninger.
- Det anføres mangelfull medvirkning og nabovarsling.

Klagen med vedlegg følger saken i sin helhet.

Kommentarer til klagen fra tiltakshaver/ansvarlig søker

Ansvarlig søker vurderer at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens arealformål, og viser til at tiltaket er vesentlig mindre omfattende enn det reguleringsplanen åpner for.

Det vises videre til at tiltaket gjelder omsorgsboliger innenfor boligformål, og at nødvendige dispensasjoner er omsøkt og behandlet.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at klagen og senere suppleringer skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kapittel 6, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-9.

Klagerne anses å ha rettslig klageinteresse som naboer til tiltaket.

Klagers anførsler

Kommunedirektøren vurderer at klagen i hovedsak bygger på forhold som allerede er vurdert i byggesaken og ved dispensasjonsbehandlingen.

Det er ikke fremkommet nye opplysninger som tilsier at vedtaket bør omgjøres.

Søknadsplikt og planstatus

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse – leilighetsbygg (BB).

Tiltaket er behandlet som byggesak etter plan- og bygningsloven, med dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om takform og parkering i underetasje.

Kommentarer til klagers anførsler / oppsummering

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er behandlet korrekt som byggesak etter plan- og bygningsloven.

- *Planstatus og arealformål*

Omsorgsboliger vurderes å falle innenfor regulert arealformål (blokkbebyggelse – leilighetsbygg), og tiltaket innebærer derfor ikke reguleringsendring eller endret arealbruk. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og at omsorgsboligene i denne saken faller innenfor regulert boligformål.

Kommunedirektøren vurderer videre at det ikke foreligger forhold som utløser krav om reguleringsendring eller ytterligere dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

- *Tiltakets omfang, sikkerhet og belastning på området*

Tiltaket er vesentlig mindre omfattende enn det reguleringsplanen åpner for, både når det gjelder antall boenheter, byggehøyde og forventet trafikkbelastning.

Kommunedirektøren vurderer ikke at omsorgsboligene med personalbase medfører en vesentlig annen belastning på området enn det reguleringsplanen allerede åpner for gjennom blokkbebyggelse og leilighetsbygg.

Kommunedirektøren vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17, og at relevante forhold knyttet til tiltakets bruk, trafikk, nabovirkninger, sikkerhet og virkninger for nærområdet er vurdert som en del av byggesaken og dispensasjonsbehandlingen.

Det er videre etter krav fra kommunen innhentet geoteknisk vurdering som konkluderer med at områdestabilitet og lokal stabilitet er tilfredsstillende.

- *Nabovarsling og medvirkning*

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil knyttet til nabovarsling eller medvirkning som kan ha hatt betydning for vedtakets innhold.

Kommunedirektøren viser til at nabovarsling er gjennomført i tråd med regelverket. Det fremgår også av saken at det har vært dialog mellom ansvarlig søker og naboer om tiltaket, herunder informasjonsutveksling i forbindelse med prosjektet.

Samlet vurdering

Etter kommunedirektørens vurdering foreligger det ikke feil ved saksbehandlingen eller

rettsanvendelsen som gir grunnlag for å oppheve eller omgjøre vedtaket. Klagen tilfører ikke saken nye opplysninger som ikke var kjent før vedtaket ble fattet, eller som tilsier et annet resultat.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg vurderer at klagen tas til følge, og at vedtak av 25.03.2026 oppheves for ny behandling.

«Teknisk utvalg tar klagen til følge. Vedtak datert 25.03.2026 oppheves, og saken tas opp til ny behandling.»

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er behandlet korrekt etter plan- og bygningsloven, herunder når det gjelder planstatus og arealformål. Nødvendige dispensasjoner er gitt, og saken vurderes som tilstrekkelig opplyst.

Kommunedirektøren anbefaler etter dette at klagen ikke tas til følge, at vedtak datert 25.03.2026 opprettholdes, og at saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.