

Klage på vedtak om reguleringsendring – Omsorgsboliger med personalbase

Kommunens plan- og byggesakskontor

08.03.2026

Saksnr.: 26/2

Prosjektnr: 6902202

Vi viser til kommunens vedtak om reguleringsendring for gnr. 49/bnr. 35 (Salverødheia 10), hvor området endres fra planlagt boligfelt (21 ordinære boliger) til 8 omsorgsboliger med personalbase.

Som berørte naboer påklager vi vedtaket.

1. Manglende og for sen informasjon til naboer

Vi ble ikke informert om planene om omsorgsboliger før etter at utbygger hadde signert kontrakt med byggefirmaet. Først da fikk vi et nabovarsel. Dette innebærer at prosessen i praksis var kommet svært langt før naboene ble gjort kjent med tiltaket.

Dette bryter med prinsippet om reell medvirkning, som krever at naboer involveres tidlig nok i prosessen til at innspill faktisk kan påvirke planleggingen. Lovens krav om medvirkning er styrket i endringene fra 2025, hvor kommunen skal dokumentere og behandle innspill på en måte som gjør etterprøving mulig.

Videre følger det av byggesaksreglene at naboer normalt skal varsles før søknaden sendes inn til kommunen.

I dette tilfellet ble vi ikke varslet før utbygger allerede hadde bundet seg til prosjektet, noe som i realiteten fratar naboene den tidlige og reelle påvirkningsmuligheten som regelverket bygger på.

Dette vurderes som en alvorlig prosessuell mangel.

2. Mangelfull vurdering av naboulempen og barns sikkerhet

Plan- og bygningsloven forplikter kommunen til å vurdere om tiltaket medfører urimelige ulemper for naboer, inkludert trygghet, støy, trafikk og bomiljø.

Boligfeltet er et lite område med mange småbarn. Omsorgsboliger med bemannet personalbase innebærer en annen type virksomhet enn ordinære boliger, og kan medføre økt aktivitet, tjenestetransport og uforutsigbar trafikk.

I et område med mange små barn burde konsekvenser for bomiljø, trygghet og trafikksikkerhet vært grundigere vurdert.

3. Fravær av ROS-analyse for målgruppen

Det fremgår ikke av vedtaket at det er gjennomført en særskilt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) knyttet til den planlagte målgruppen og driftsformen med personalbase.

Etter plan- og bygningsloven skal relevante risiko- og sårbarhetsforhold vurderes før planvedtak fattes. Fravær av en slik vurdering svekker beslutningsgrunnlaget

4. Mangelfull vurdering av trafikk og aktivitet fra personalbase

Omsorgsboliger med personalbase vil normalt innebære betydelig mer trafikk enn ordinære boliger, blant annet knyttet til ansatte, helsetjenester, vareleveranser og tjenestetransport.

Det fremgår ikke av vedtaket at trafikkøkning, støy eller trafiksikkerhet i boligfeltet er tilstrekkelig vurdert.

5. Manglende reell behandling av naboers merknader

Naboer ble først informert etter at utbygger allerede hadde inngått avtale med entreprenør.

Dette svekker den reelle medvirkningsmuligheten som plan- og bygningsloven legger opp til, hvor berørte parter skal gis anledning til å komme med innspill på et tidspunkt der disse faktisk kan påvirke planleggingen.

6. Klagekrav

På bakgrunn av ovennevnte ber vi om at vedtaket oppheves og at saken behandles på nytt.

Vi ber særlig om at kommunen:

- redegjør for hvorfor naboer ikke ble informert tidligere
- gjennomfører en full ROS-analyse
- vurderer trafikk- og sikkerhetsforhold i området
- dokumenterer hvordan naboers merknader er behandlet
- vurderer alternative lokaliseringer

7. Anmodning

Vi ber derfor om:

bekreftelse på mottatt klage

informasjon om videre behandling

kopi av alle nye vurderinger og dokumenter i saken

Med vennlig hilsen

Vidar Nordli

Salverødheia 11

E-post vidar.nordli@traftec.no