



Saksnr.: 2025/82032
Dokumentnr.: 14
Løpenr.: 5281/2026
Klassering: 51/104

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	59/26

Vollebergveien 6 - Klage på dispensasjon og tillatelse til bruksendring fra bolig til barnehage

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Klagen fra Nina Therese og Jan Aage Oppedal tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Planutvalgets vedtak 04.06.2026:

1. Klagen fra Nina Therese og Jan Aage Oppedal tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 09.06.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
Utvalgssekretær

Utskrift til:
Iselin Trømborg Nordberg, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør Samfunn og byutvikling

Saksparter

Tiltakshaver: Skala Eiendom AS
Ansvarlig søker: Wallentin AS
Klager: Nina Therese og Jan Aage Oppedal

Sammendrag

I vedtak av 13. mars 2026, delegert saksnummer 268/26, ble det gitt tillatelse til bruksendring fra bolig til barnehage (kontor- og administrasjonsbygg). Tiltaket var i strid med regulert arealformål *Boliger*, og det ble søkt om og innvilget dispensasjon.

Naboene Nina Therese og Jan Aage Oppedal klager nå på vedtaket. De anfører i hovedsak at støyproblematikk ikke er tilstrekkelig utredet, selv om kommunen er kjent med at støy fra barnehagen over flere år har vært et tilbakevendende tema for naboer. Oppedal mener at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og at vedtaket bygger på et utilstrekkelig grunnlag.

Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye forhold som tilsier en endret vurdering. Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart Vollebergveien 6
- 2 Plankart57_120
- 3 Regbest57_130
- 4 Utomhusplan 22.10.2025 med påføringer
- 5 Lillehuset - Fasade Nord 29.10.25
- 6 Lillehuset fasade vest 22.10
- 7 Lillehuset fasade øst 22.10
- 8 Lillehuset fasade sør 22.10
- 9 Lillehuset snitt
- 10 Lillehuset - Plan 1. etg rev 111125
- 11 Lillehuset plan kjeller rev 111125
- 12 Søknad om dispensasjon
- 13 Søknad om unntak fra TEK
- 14 Merknad-til-nabovarsel-1-20251103-LARS-CHRISTIAN-DAHLE
- 15 Vedlegg2-til-nabomerknad-NINA-THERESE-OPPEDAL-
Kommentarer%20til%20nabovarsel%20bruksendring%20SKALA%2027.08.2025
- 16 Vedlegg4-til-nabomerknad-NINA-THERESE-OPPEDAL-
2024.09.03_Statsforvalteren_i_Oslo_og_Viken_Statsforvalteren_ber_kommunen_f%C3%B8lge_opp_henvendelse_-_Mi
- 17 Merknad-til-nabovarsel-1-20251104-NINA-THERESE-OPPEDAL
- 18 Vedlegg1-til-nabomerknad-NINA-THERESE-OPPEDAL-
Merknad%20til%202%20s%C3%B8knad%20om%20bruksendring%20Vollebergveien%206
- 19 Vedlegg3-til-nabomerknad-NINA-THERESE-OPPEDAL-
Situasjonskart%20med%20%C3%B8nsket%20plassering%20av%20gjerde%20mot%20vest
- 20 Tilsvaret til nabomerknader - samlet
- 21 Uttalelse fra Miljø og landbruk - Ett-trinns søknad - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104
- 22 Ett-trinns søknad - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104 - Uttalelse fra Brannvesenet
- 23 Plassering lekeapparater
- 24 Uttalelse Vollebergveien 8
- 25 Svar på uttalelser
- 26 Rapport støyskjermering
- 27 Tillatelse - Bruksendring fra bolig til barnehage - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104
- 28 Klage på vedtak 2025.82032 Skala barnehage.pdf
- 29 Kart som viser områder FRI for lekeapparater og støyende lek.pdf
- 30 Svar på naboklage på vedtak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/34148.

Saksopplysninger

Saken gjelder

I vedtak av 13. mars 2026, delegert saksnummer 268/26, ble det gitt tillatelse til bruksendring fra bolig til barnehage (kontor- og administrasjonsbygg). Tiltaket var avhengig av dispensasjon fra regulert arealformål *Boliger*, og det ble søkt om og innvilget slik dispensasjon. Naboene Oppedal klager nå på vedtaket.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er mottatt innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klagerne vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Eiendommen er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Volleberget, plan-ID 57.

Klagen fra naboene Oppedal

I klagen anføres i hovedsak følgende:

- Kommunen legger til grunn at regelverket for støy er ivaretatt, uten å vise til noen konkret faglig utredning eller dokumentasjon
- Det er ikke gjennomført støymålinger, støyfaglig vurdering eller befaring i forbindelse med behandlingen av saken
- Kommunen er kjent med at støy fra barnehagen over flere år har vært et tilbakevendende tema for naboer
- Kommunen ser ut til å basere seg på antakelser framfor en dokumentert og faglig vurdering
- Terrenget mellom barnehagen og klagerens eiendom gjør at lyden fra barnehagens utearealer kastes direkte opp på klagers bolig, noe som igjen forsterker støyproblemene
- Kommunens virksomhet Miljø og landbruk har uttalt at bygningsmyndighetene bør stille vilkår om at det ikke tillates lekeapparater vest for barnehagebygget i Vollebergveien 4 og heller ikke vest for administrasjonsbygningen i Vollebergveien 6, men denne anbefalingen synes ikke å ha blitt fulgt
- Vilkårene for dispensasjon anses ikke oppfylt, og blant annet støyulempene er ikke tilstrekkelig vektlagt
- Oppsummert bygger vedtaket på et utilstrekkelig opplyst grunnlag, og på antakelser framfor dokumentasjon, og klagerne ber om at kommunen vurderer saken på nytt

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 28-29.

Tilsvar fra tiltakshaver

Skala Eiendom AS har i hovedsak kommentert klagen følgende:

- Det er gjennomført støymålinger/-beregninger og faglig vurdering av støyforholdene
- Rapporten fra Brekke Strand AS konkluderer med at det ikke er funnet grenseverdier for støy fra barn i barnehage i relevante retningslinjer, forskrifter, kommuneplaner, reguleringsplaner eller annet regelverk, samt at en støyskjerm vil ha en lite merkbar effekt
- De stedlige forholdene, herunder terreng og avstand til omkringliggende eiendommer, er vurdert i forbindelse med behandlingen av saken

- Barnehagedrift vil naturlig medføre lyd fra barn i lek, som en del av normal og påregnelig aktivitet – etter de vurderingene som er gjort, ligger støyforholdene innenfor det som må anses akseptabelt
- Barnehagen er opptatt av å organisere aktivitetene på en måte som tar hensyn til omgivelsene – bruken av de ulike områdene vil tilpasses både hensynet til barna og til naboene, og det vil løpende gjøres vurderinger av hvordan utearealene benyttes

Tilsvaret er lagt ved i sin helhet, se vedlegg 30.

Relevante bestemmelser

Plan- og bygningsloven § 11-6 (2) sier at «Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.»

Plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. [...]

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Anførselene i klagen er i hovedsak også fremmet av Oppedal i forbindelse med nabovarsling av byggesøknaden. Kommunedirektøren viser derfor til vurderingene som er gjort i det påklagede vedtaket. Kommunedirektøren vil i det følgende legge til noen utfyllende kommentarer.

Plassering av lekeapparater

I sin uttalelse til byggesaken anbefalte virksomhet Miljø og landbruk at bygningsmyndighetene skulle stille vilkår om at det ikke tillates lekeapparater vest for barnehagebygget i Vollebergveien 4, og heller ikke vest for administrasjonsbygningen i Vollebergveien 6. Videre ble det anbefalt å stille vilkår om støyskjerming mot naboer i sør og øst.

Klager anfører at bygningsmyndighetene ikke har fulgt kommunens egne, faglige anbefaling, og stiller spørsmål ved hvorfor dette ikke er gjort, spesielt siden anbefalingen er direkte relevant for klagers eiendom.

Kommunedirektøren er enig i at dette burde ha blitt presisert og omtalt tydeligere i vedtaket. Hovedårsaken til at det ikke ble stilt vilkår om plassering av lekeapparater, er at kommunen mottok et kart hvor lekeapparatene ble tegnet inn (se vedlegg 23). Lekeapparatene skal plasseres øst på eiendommen, det vil si lengst unna klagers eiendom. Det eneste som plasseres nærme klagers eiendom er en grønnsakshage. Videre ble det ansett som lite aktuelt med støyskjerming mot naboene i sør, da disse selv ytret et ønske om at det *ikke* skulle settes opp en levegg. Eier av Vollebergveien 8 har skriftlig uttalt: *«Ønsker ingen levegg mellom våre eiendommer for å begrense «støyen» fra Skala barnehage. Da det var for meg et bevisst valg å kjøpe akkurat dette huset. Fordi det har barnehagen som nærmeste nabo.»*

Videre framgår det av støyrapporten at en støyskjerm i beste fall vil ha en «registrerbar, men lite merkbar» demping, og anbefalingen fra foretaket er at det ikke oppføres skjerm langs barnehagens utearealer.

Oppsummert anses det ikke å være nødvendig med vilkårene som Miljø og landbruk anbefalte, fordi anbefalingene likevel er fulgt gjennom plassering av lekeapparater, samt at det i støyrapport ikke er anbefalt med støyskjerming rundt arealene. Selv om vi er enige i at dette burde ha blitt omtalt og presisert i vedtaket, kan vi ikke se at det er en saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket blir ugyldig. Etter vår vurdering ville utfallet blitt det samme.

Dispensasjonsvurderingen

Dispensasjon kan kun gis dersom begge lovens vilkår er oppfylt, se plan- og bygningsloven § 19-2. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke kan bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen.

Hensynet bak formålet bolig i en reguleringsplan, er å fastlegge områder hvor det skal oppføres boligbebyggelse. Boliger kan være både eid av private og offentlige myndigheter, og det kan være eldreboliger, vernede boliger for særskilte grupper, såfremt bygningen i hovedsak benyttes som *bolig*.

En barnehage kan være både offentlig bygning, bygning med angitt allmennyttig formål eller inngå som del av et boligområde. Det er ikke uvanlig at barnehager er plassert i slike boligområder som er regulert på Volleberget. Barnehagen er allerede godkjent og etablert for flere år tilbake. Bruksendringen handler altså i hovedsak om å utvide en allerede etablert barnehage, og ikke å opprette en helt ny.

Dersom det var snakk om å opprette en ny, kunne man stilt spørsmål ved om det ikke heller burde blitt gjennomført en reguleringsendring, for å vurdere saken i et bredere og større perspektiv. Kommunedirektøren er imidlertid av den oppfatning at det her er snakk om en mindre utvidelse av en allerede etablert barnehage, hvor virkningene av endringen er av mindre betydning for nærområdet. Kommunedirektøren anser at hensynene bak boligformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjonen i denne konkrete saken.

Når det gjelder vektingen av fordeler og ulemper, viser kommunedirektøren til det påklagede vedtaket og vurderingene som framkommer der.

Oppsummering

Oppsummert har kommunedirektøren vurdert at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at slik dispensasjon både kan og bør innvilges. Videre anses det ikke som hensiktsmessig eller nødvendig å stille vilkår til denne konkrete dispensasjonen, da lekeapparatene plasseres mot øst, og støyrapporten anbefaler ingen støyskjerm langs utearealene.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at klagen fra Nina Therese og Jan Aage Oppedal ikke tas til følge og at klagesaken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.